

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrade via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

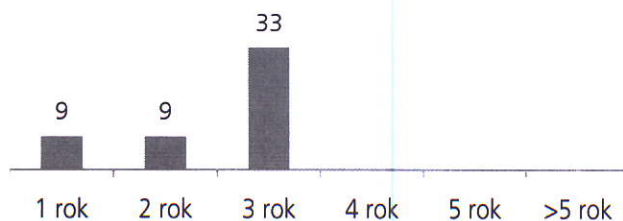
Fastigheten bebyggdes 1952 - 1953 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4635 kvadratmeter, varav 3198 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1437 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 9 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter:



J. I
W
SEP
W
Q

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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
Fasadreovering och Balkongbyggnad	2011 - 2012
Renovering trapphus	2007
Rörstambyte	2005
Elstambyte	2005
Omläggning av tak	2004

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sven-Erik Pettersson	Ledamot
Anna Jessica Ingemarsson	Ledamot
Konstantinos Dimos	Ledamot
Henrik Palm	Ledamot
Ghia Diana Emilsson	Suppleant

J. I
W
len

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Henrik Karl-Gustav Palm och Ghia Diana Emilsson

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Slättås
Lindy Nilsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

J A Revision KB

Valberedning

Jan Emilsson
Peter Karpinen

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2011-04-17. Extra stämma med anledning av fasadrenovering samt balkongbyggnation.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

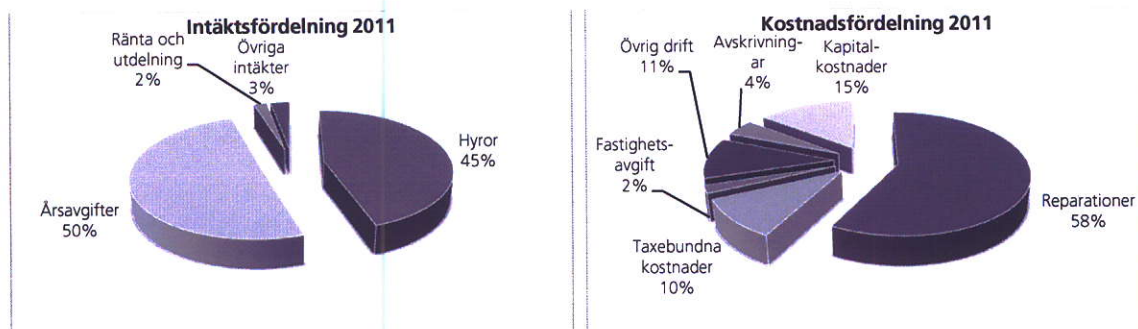
- Genomfört två städhelger i maj och oktober
- Slutfört fasadrenovering och balkongrenovering
- Utkommit med vargenbladet
- Haft kräftskena på vinden
- Averket träd och beskärt träd

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Trädgårdsarbeten planeras under 2012.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3198 kvm bostäder och 1437 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	540	609	596	562
Lån/kvm bostadsrättsyta	10807	12390	12 500	12 739
Elkostnad/kvm totalyta	24	20	16	19
Värmekostnad/kvm totalyta	116	126	116	97
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	16	14	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	231	158	624	882

Handwritten notes:
y.l. ltr SEP
CW

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:
årets resultat

-4 294 479

ansamlad förlust före reservering till yttre fond

-3 393 905

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-146 139

summa ansamlad förlust

-7 834 523

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-7 834 523

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

W
g
y
v
Hp
SEP
Q

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 955 705	3 013 460
Övriga rörelseintäkter		86 277	97 875
		3 041 982	3 111 335
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-134 349	-125 537
Reparationer		-113 046	-213 104
Periodiskt underhåll		-4 167 947	0
Taxebundna kostnader		-768 473	-809 739
Övriga driftskostnader		-92 395	-86 492
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-155 532	-154 257
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-504 238	-318 439
Personalkostnader		-67 024	-67 024
Avskrivningar		-323 110	-323 110
		-6 326 114	-2 097 702
RÖRELSERESULTAT		-3 284 132	1 013 633
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		59 842	17 555
Räntekostnader		-1 070 189	-733 312
		-1 010 347	-715 757
ÅRETS RESULTAT		-4 294 479	297 876

Handwritten notes and signatures:
w J.1
Hp Sar
[Signature]

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	54 492 028	54 810 198
Pågående byggnation	Not 4	779 000	0
Maskiner och inventarier	Not 5	36 960	41 900
		55 307 989	54 852 099
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 307 989	54 852 099
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3 860	0
Övriga fordringar		288 310	5 466
Förutbetalda kostnader	Not 6	57 716	53 341
		349 886	58 807
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		3 647 036	3 928 343
SBC klientmedel i SHB		307 638	1 458 852
		3 954 674	5 387 195
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 304 560	5 446 002
SUMMA TILLGÅNGAR		59 612 548	60 298 100

J. I. W. Sjö
W

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		26 780 315	26 170 589
Upplåtelseavgifter		5 456 379	4 366 105
Kapitaltillskott		2 051 250	0
Fond för yttre underhåll	Not 8	800 306	654 167
		35 088 250	31 190 861
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 540 045	-3 691 782
Årets resultat		-4 294 479	297 876
		-7 834 523	-3 393 906
SUMMA EGET KAPITAL		27 253 727	27 796 955
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	31 132 949	31 442 741
		31 132 949	31 442 741
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	100 500	140 812
Leverantörsskulder		156 873	28 261
Skatteskulder		309 789	299 119
Övriga kortfristiga skulder		175 672	152 337
Upplupna kostnader	Not 10	266 353	220 535
Förutbetalda avgifter och hyror		216 685	217 340
		1 225 872	1 058 404
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		59 612 548	60 298 100
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "J. I. Larsson" and a signature.

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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
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	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 562 205	1 552 956
Hysesintäkter	1 393 500	1 460 504
	2 955 705	3 013 460

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	29 581	7 214
Snöröjning/sandning	39 865	57 246
Städning entreprenad	41 456	40 483
Städning enligt beställning	3 285	0
Sotning	2 227	3 896
Myndighetstillsyn	7 400	0
Gård	4 094	9 314
Förbrukningsmateriel	4 376	2 231
Störningsjour och larm	2 064	5 152
	134 349	125 537

J. I. HP
SEP
LW

Reparationer

Fastighet förbättringar	35 312	17 400
Hyseslägenheter	60 794	4 091
Brf Lägenheter	0	6 696
Tvättstuga	5 326	7 525
Entré/trapphus	0	7 390
Lås	300	4 696
VVS	423	58 326
Värmeanläggning/undercentral	0	3 125
Ventilation	8 135	8 346
Bredband	0	55 549
Hiss	2 756	2 649
Tak	0	16 448
Fasad	0	3 463
Mark/gård/utemiljö	0	17 400
	113 046	213 104

Periodiskt underhåll

Byggnad	17 400	0
Lägenhet	218 750	0
Tvättstuga	47 235	0
Huskropp utvändigt	4 400	0
Fasad	3 023 162	0
Balkonger/altaner	857 000	0
	4 167 947	0

Taxebundna kostnader

El	109 662	92 528
Värme	537 642	586 028
Vatten	65 364	73 130
Sophämtning/renhållning	46 821	54 037
Grovsopor	8 985	4 016
	768 473	809 739

Övriga driftskostnader

Försäkring	46 901	46 531
Kabel-TV	38 399	34 537
Bredband	7 095	5 424
	92 395	86 492

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

155 532 154 257

✓
J. J. W. S.E.P.
W. W.

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	6 310	9 602
Juridiska åtgärder	19 292	10 081
Inkassering avgift/hyra	186	0
Revisionsarvode extern revisor	22 356	28 824
Föreningskostnader	3 000	13 312
Styrelseomkostnader	7 258	2 858
Fritids och Trivselkostnader	3 870	76
Förvaltningsarvode	210 871	205 253
Förvaltningsarvodena övriga	201 843	30 084
Administration	15 078	12 409
Korttidsinventarier	0	420
Konsultarvode	8 654	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	504 238	318 439

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	51 000	51 000
Sociala kostnader	16 024	16 024
	67 024	67 024

Avskrivningar

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

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

6 326 114 **2 097 702**

Not 3

2011-12-31 **2010-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	56 725 720	56 725 720
Utgående anskaffningsvärde	56 725 720	56 725 720

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 915 521	-1 597 351
Årets avskrivningar enligt plan	-318 170	-318 170
Utgående avskrivning enligt plan	-2 233 691	-1 915 521

Planenligt restvärde vid årets slut

54 492 028 **54 810 198**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 17 237 230 17 237 230

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	29 393 000	29 393 000
Taxeringsvärde mark	19 320 000	19 320 000
	48 713 000	48 713 000

J. I. hr 5/27


Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	39 800 000	39 800 000
Lokaler	8 913 000	8 913 000
	48 713 000	48 713 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	779 000	0
	779 000	0

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	61 600	61 600
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	61 600	61 600

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-19 700	-14 760
Årets avskrivningar enligt plan	-4 940	-4 940
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 640	-19 700

Redovisat restvärde vid årets slut

	36 960	41 900
--	---------------	---------------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	46 722	42 653
Kabel-tv	9 254	10 688
Bredband	1 740	0
	57 716	53 341

J. I. [signature] SER
w [signature]

**Not 7
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	26 780 315	609 726	0	26 170 589
Upplåtelseavgifter	5 456 379	1 090 274	0	4 366 105
Kapitaltillskott	2 051 250	2 051 250	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	800 306	146 139	0	654 167
Summa bundet eget kapital	35 088 250	3 897 389	0	31 190 861
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 540 045	-146 139	297 876	-3 691 782
Årets resultat	-4 294 479	-4 294 479	-297 876	297 876
Summa ansamlad förlust	-7 834 523	-4 440 618	0	-3 393 906
Summa eget kapital	27 253 727	-543 229	0	27 796 955

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	654 167	508 028
Reservering enligt stadgar	146 139	146 139
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	800 306	654 167

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,540 %	8 500 000	8 500 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,540 %	8 351 250	8 436 250	Rörligt
Stadshypotek AB	3,540 %	1 231 244	1 231 244	Rörligt
Stadshypotek AB	3,560 %	1 358 000	1 358 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,640 %	1 064 772	1 064 772	Rörligt
Stadshypotek AB	3,560 %	1 531 916	1 547 416	Rörligt
Stadshypotek AB	3,540 %	1 125 673	1 125 673	Rörligt
Stadshypotek AB	4,080 %	8 070 594	8 320 198	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		31 233 449	31 583 553	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 500	-140 812	
		31 132 949	31 442 741	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 730 949 Kr.

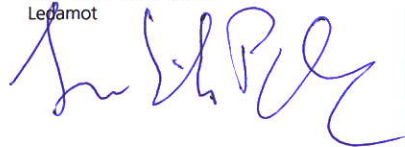
J. J. H. S. S. S.
w

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	15 270	7 504
Värme	64 310	83 833
Sophämtning	395	395
Extern revisor	22 100	21 900
Ränta	164 278	106 903
	<u>266 353</u>	<u>220 535</u>

SOLNA den 16/5 2012

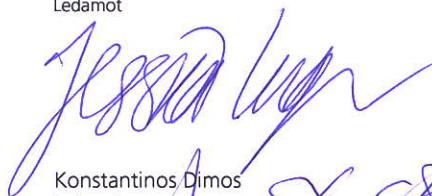
Sven-Erik Pettersson
Ledamot



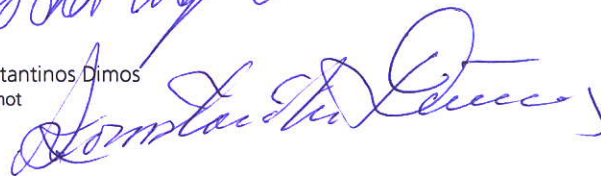
Henrik Karl-Gustav Palm
Ledamot



Anna Jessica Ingemarsson
Ledamot



Konstantinos Dimos
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den

18/5

2012



Anders Slättås
Extern revisor

Lindy Nilsson
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vargen

Org.nr 716421-9029

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vargen år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Vargen för 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2012-05-18



Anders Slättås
Auktoriserad revisor