



2020

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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 Ahola	Ledamot
Lena Brusberg	Ledamot
Linus Eriksson	Ledamot
Karl-Johan Gaverus	Ledamot
Johan Gustavsson	Ledamot
Patric Karlsson	Ledamot

Jesper Hägg	Suppleant
Beatrice Mellstrand	Suppleant
Emelie Ångman Gustafsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Petra Lundén
Jeanette Edström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vargen 3	2003	Solna
Vargen 14	2003	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

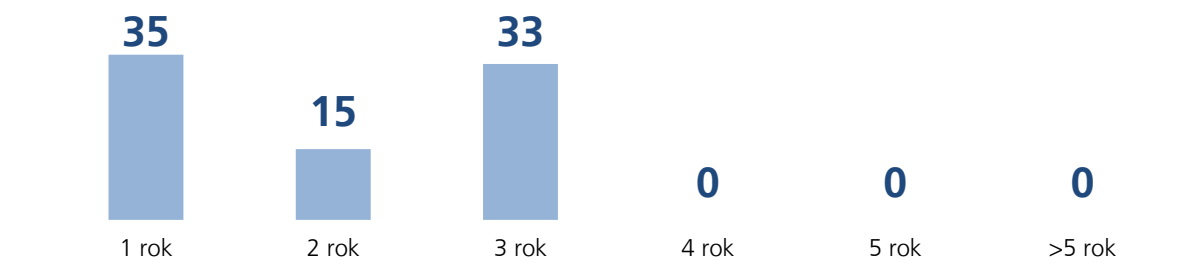
Fastigheterna bebyggdes 1952-1953 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1952.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätt:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sushi restaurang	31 m ²	36 mån
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 pumpgrop, 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	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Kommentar till nyckeltalet lån.

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 2021 års bokslut, men det nya värdet på nyckeltalet är redan idag relevant för lånets fördelning per/m² i föreningen.

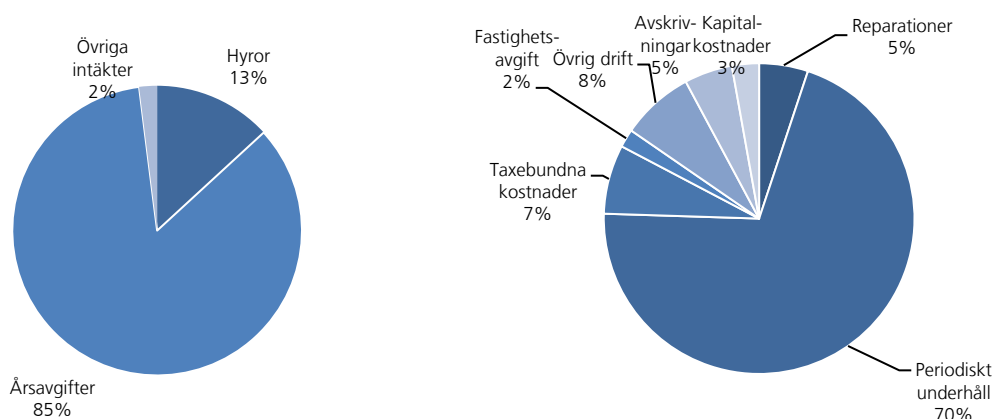
Bostadsrättsytan ökade med 792 m², från 3198 m² till 3990 m² enligt styrelsens beräkning.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 366 777	8 766 914
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 382 671	2 467 808
Finansiella intäkter	63	58
Minskning kortfristiga fordringar	0	43 896
Medlemsinsatser	8 580 040	0
	10 962 774	2 511 762
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 287 119	1 950 943
Finansiella kostnader	314 963	368 225
Ökning av kortfristiga fordringar	5 370	0
Minskning av långfristiga skulder	459 332	459 332
Minskning av kortfristiga skulder	1 681 436	133 399
	12 748 220	2 911 899
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 581 332	8 366 777
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 785 445	-400 137

*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 1 429 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

Vid årsskiftet 2019/2020 gick bygglovets igenom för konverteringen av lokaler gatuplan till 32 st nya lägenheter. Det var på två stämmor under 2017 som föreningen röstade för att sälja ytorna i gatuplan (förutom 2 restauranglokaler) och konvertera dessa till nya bostadsrätter i föreningen.

2018 såldes ytorna till entreprenör som efter att bygglovets beviljats, under april månad 2020 startade att riva och sedan bygga de nya lägenheterna i gatuplan. Första etappen av bygget blev klar i december, då 23 st av de totalt 32 st lägenheterna blev färdigställda Bangatan 1F – 7C.

De resterande 9 lägenheterna i etapp 2 (Järnväggsgatan 2A-2E), beräknas färdigställas under februari månad 2021.

De 23 st färdigställda lägenheterna som blev klara under hösten 2020, ingår nu i föreningens lägenhetsbestånd. När resterande 9 lägenheter blir klara under februari 2021 kommer föreningens lägenhetsbestånd uppgå till 85 st lägenheter, där vi fått 32 nya medlemmar i föreningen.

Sedan ytorna i gatuplan såldes 2018 har styrelsen även planerat för ett omfattande underhållsarbete med ny dränering, nya dagvattenbrunnar samt grundisolering för båda fastigheterna Vargen 3 och 14. Dräneringsarbetet planerades pågå parallellt med byggnationen av de nya lägenheterna i gatuplan.

Styrelsen slutförhandlade avtalet med markentreprenör under början av 2020.

Både byggstart och dränering startade i april månad 2020 och har löpt parallellt under sommaren.

Dräneringsarbetet och återställande av ytor runt fastigheten och innergården blev klart i början av hösten.

Styrelsen har även förhandlat ett nytt bredbandsavtal med Stockholms Stadsnät under december månad 2020. Sedan 1 januari 2021 ingår bredbandet i avgiften för samtliga medlemmar i föreningen, med en uppkopplingshastighet av 1000 Mbit/s.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 82 st
Överlåtelse under året: 12 st
Nyupplåtelser under året: 32 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 41
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	639	638	666	666
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 750	8 895	9 446	9 598
Elkostnad/m ² totalyta	23	27	25	25
Värmekostnad/m ² totalyta	120	124	124	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	78	92	94
Soliditet (%)	53	52	51	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 777	-410	-983	-573
Nettoomsättning (tkr)	2 370	2 468	2 543	2 600

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	7 151 195	0	30 105 228
Upplåtelseavgifter	15 385 311	1 428 845	0	13 956 466
Kapitaltillskott	2 406 250	0	0	2 406 250
Fond för yttre underhåll	863 382	251 730	-16 195	627 847
S:a bundet eget kapital	55 911 366	8 831 770	-16 195	47 095 791
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 026 816	-251 730	-393 719	-14 381 367
Årets resultat	-8 777 039	-8 777 039	409 914	-409 915
S:a ansamlad förlust	-23 803 855	-9 028 769	16 195	-14 791 281
S:a eget kapital	32 107 511	-196 999	0	32 304 510

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 777 039
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 775 087
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-251 730</u>
summa balanserat resultat	-23 803 856

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

<u>863 000</u>
-22 940 856

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 369 823	2 467 801
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 848	7
Summa rörelseintäkter		2 382 671	2 467 808
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-9 676 903	-1 542 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-511 652	-344 736
Personalkostnader	Not 6	-98 564	-63 737
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-557 692	-558 613
Summa rörelsekostnader		-10 844 811	-2 509 556
RÖRELSERESULTAT		-8 462 139	-41 748
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 963	-368 225
Summa finansiella poster		-314 900	-368 167
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 777 039	-409 915
ÅRETS RESULTAT		-8 777 039	-409 915

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	53 735 146	54 290 397
Maskiner	Not 9	0	2 440
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 735 146	54 292 837
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 735 146	54 292 837
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 384	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 991 384	1 984 967
Summa kortfristiga fordringar		5 996 768	1 984 967
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		597 055	6 388 931
Summa kassa och bank		597 055	6 388 931
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 593 823	8 373 898
SUMMA TILLGÅNGAR		60 328 969	62 666 735

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 641 734	44 061 694
Kapitaltillskott		2 406 250	2 406 250
Fond för yttre underhåll	Not 12	863 382	627 847
Summa bundet eget kapital		55 911 366	47 095 791
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 026 816	-14 381 367
Årets resultat		-8 777 039	-409 915
Summa fritt eget kapital		-23 803 855	-14 791 281
SUMMA EGET KAPITAL		32 107 511	32 304 510
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	27 703 610	28 162 942
Leverantörsskulder		182 436	91 566
Skatteskulder		21 704	18 213
Övriga skulder		79 690	1 883 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	234 018	206 147
Summa kortfristiga skulder		28 221 458	30 362 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 328 969	62 666 735

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 021 553	2 018 633
Hyror bostäder	31 783	31 783
Hyror lokaler momspliktiga	263 351	324 138
Hyror parkering	11 250	11 000
Hyror förråd	7 200	7 200
Kabel-TV intäkter	59 047	58 800
Hyesrabatt	-32 571	0
Värmeintäkter	5 400	16 200
Avgift andrahandsuthyrning	2 759	0
Öresutjämning	52	47
	2 369 823	2 467 801

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	12 848	0
Övriga intäkter	0	7
	12 848	7

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 898
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 663	38 662
	Snöröjning/sandning	10 796	36 208
	Städning entreprenad	55 145	53 425
	Sotning	0	5 612
	Myndighetstillsyn	0	21 117
	Gemensamma utrymmen	21 130	0
	Serviceavtal	5 589	8 014
	Förbrukningsmateriel	3 295	6 174
	Störningsjour och larm	2 648	9 361
	Fordon	573	0
		111 838	181 470
	Reparationer		
	Lokaler	37 395	1 186
	Gemensamma utrymmen	0	81 851
	Tvättstuga	25 012	0
	Entré/trapphus	1 393	18 909
	Lås	24 796	5 546
	Installationer	78 755	0
	VVS	338 140	37 800
	Värmeanläggning/undercentral	8 470	0
	Ventilation	5 236	4 161
	Elinstallationer	0	6 246
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 528	0
	Tak	2 459	0
	Fasad	0	3 924
	Skador/klotter/skadegörelse	24 171	38 277
		566 355	197 899
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	5 432
	VVS	336 694	0
	Elinstallationer	1 106 012	0
	Tak	0	10 764
	Mark/gård/utemiljö	6 414 104	0
		7 856 810	16 196
	Taxebundna kostnader		
	El	110 279	128 878
	Värme	565 269	582 818
	Vatten	76 867	68 595
	Sophämtning/renhållning	48 002	53 028
	Grovsopor	4 627	10 189
		805 044	843 508
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 602	47 881
	Kabel-TV	57 463	46 188
	Bredband	17 812	0
		124 877	94 069
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	211 979	209 327
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 676 903	1 542 470

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	7 408	9 295
	Juridiska åtgärder	5 971	9 438
	Inkassering avgift/hyra	6 750	4 666
	Revisionsarvode extern revisor	0	11 055
	Föreningskostnader	16 436	10 499
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 664
	Förvaltningsarvode	293 733	287 160
	Administration	10 779	3 125
	Korttidsinventarier	0	1 398
	Konsultarvode	164 425	417
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 150	6 020
		511 652	344 736

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	48 500
	Sociala kostnader	23 564	15 237
		98 564	63 737

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	229 119	230 040
	Förbättringar	326 133	326 133
	Maskiner	2 440	2 440
		557 692	558 613

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 574 436	60 574 436
	Utgående anskaffningsvärde	60 574 436	60 574 436
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 284 039	-5 727 866
	Årets avskrivningar enligt plan	-555 252	-556 173
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 839 290	-6 284 039
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 735 146	54 290 397
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 600	36 600
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 600	36 600
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 160	-31 720
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 440	-2 440
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 600	-34 160
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 440

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 000	25 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 000	25 000
	Akkumulerade 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		2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	7 107	7 121		
	Klientmedel hos SBC	5 984 277	1 977 846		
		5 991 384	1 984 967		
Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	627 847	695 192		
	Reservering enligt stadgar	251 730	251 730		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-16 195	-319 075		
	Vid årets slut	863 382	627 847		
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag	
Handelsbanken	1,090 %	8 202 500	8 287 500	rörligt	
Handelsbanken	1,090 %	1 027 504	1 038 152	rörligt	
Handelsbanken	1,090 %	5 824 158	6 073 762	rörligt	
Handelsbanken	1,500 %	1 392 416	1 407 916	rörligt	
Handelsbanken	1,090 %	1 231 244	1 231 244	rörligt	
Handelsbanken	1,090 %	7 586 250	7 671 250	rörligt	
Handelsbanken	1,090 %	1 313 865	1 327 445	rörligt	
Handelsbanken	1,090 %	1 125 673	1 125 673	rörligt	
	Summa skulder till kreditinstitut	27 703 610	28 162 942		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-27 703 610	--28 162 942		
		0	0		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 406 950 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31		
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000		
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31		
	Ränta	37 933	44 581		
	Avgifter och hyror	196 085	161 566		
		234 018	206 147		

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT					
Inga större underhållsarbeten planerade.					

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 23 / 3 2021


Mathias Åberg
Ordförande

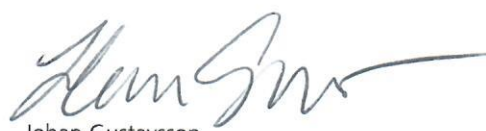

Sami Ahola
Ledamot

Lena Brusberg
Ledamot


Linus Eriksson
Ledamot



Karl-Johan Gaverus
Ledamot


Johan Gustavsson
Ledamot


Patric Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2021


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 2020

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserad revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 2020 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

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 ²³/₃ 2021


Jaan Kubja.

Auktoriserad 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se