

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Vargen 8

Org.nr 769604-2220

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	15

LT
MS
AM

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Vargen 8, med säte i Stockholms kommun och org. nr. 769604-2220, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Verksamhetens art och inriktning

Brf Vargen 8 (Föreningen) äger och förvaltar Fastigheten Vargen 8 i Stockholm. Fastigheten är belägen med entréer dels mot Sveavägen 35, dels mot Olofsgatan 14. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och till lägsta möjliga kostnad.

Föreningen, lägenheter och lokaler

Fastigheten som är uppförd år 1929-30 är bebyggd med ett flerbostadshus mot Sveavägen med 8 våningar ovan mark samt två källarvåningar samt ett flerbostadshus mot Olofsgatan med 5 våningar ovan mark.

Föreningen har vid utgången av räkenskapsåret 34 lägenheter upplåtna med bostadsrätt till medlemmarna, 2 lägenheter som upplåts med hyresrätt. Sex bostadsrätter har under 2017 bytt ägare.

Ett lager används för föreningens egna behov. Medan det andra av de två lager föreningen haft använts för evakuering. Föreningen har en mindre expedition på Sveavägen 35 plan 1.

Föreningens kontrakt med lokalhyresgästerna löper i huvudsak över 36 månader, även om kontrakt så korta som 2 månader och så långa som 8 år förekommer.

Föreningen är ur beskattningsperspektiv fortsatt klassificerad som en s.k. oäkta bostadsrättsförening.

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Förvaltningen av föreningens ekonomi har under året sköts av firma Nytorget Fastigheter AB. Nytorget tog över den ekonomiska förvaltningen från Weedo AB per 2017-01-01.

Föreningens revisor är enligt beslut på 2017 års ordinarie föreningsstämma den auktoriserade revisorn Thomas Jerndal från BDO Mälardalen AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Styrelsen har följt den framtagna underhållsplan som finns. Syftet med planen är att få en bättre översikt över fastighetens skick och att möjliggöra långsiktig planering av arbeten och ekonomi. Under 2017 har vår tekniska förvaltare på Nytorget tagit fram ett nytt förslag på Underhållsplan för vår fastighet. Styrelsen har under året påbörjat arbetet med det nya underlaget.

Vindsprojektet

I april 2015 ingick föreningen ett entreprenadavtal och ett upplåtelseavtal med Tribeca Gruppen Invest AB avseende vindsplanet på Sveavägen. Projektet innebär att vinden inreds med fem stycken nya lägenheter. Tribeca är entreprenör och de fick under året bygglov klart, och har därefter jobbat vidare med planering och projekteringen innan någon byggstart sker.

I samband med planerade ombyggnaden av vinden planeras också en del större underhållsarbeten av tak och fasad.

ST
MS
AKC

Nedre källaren

Under året har källarens ombyggnad till förråd och tvättstuga slutförts. Projektering av föreningens ventilation fortsatte enligt plan. Förråden är enligt tidigare beslut anpassade efter lägenheternas storlek. Styrelsen har gjort en storleksindelning där förråd i tre olika storlekar fördelas efter lägenheternas storlek.

Norra gården

Föreningen fick bygglov i efterhand för ombyggnaden av Norra gårdens och dess lanternin i oktober 2016. Bygglovets överklagades av en av våra medlemmar och i april 2017 upphävde Länsstyrelsen bygglovets och återförvisade ärendet till Stadsbyggnadsnämnden för vidare handläggning. I oktober 2017 beslutade återigen byggnadsnämnden att ge bygglov. Detta beslut överklagades till Länsstyrelsen.

Efter räkenskapsårets utgång har överklagan avslagits av Länsstyrelsen (i februari 2018). Därefter har beslutet överklagats vidare till Mark- och miljödomstolen, där ärendet ligger för prövning (per slutet av april 2018).

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret varit sammansatt av de i sammanställningen nedan uppräknade personerna. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda styrelsemöten och ägnat betydande tid åt fastighetens teknik samt ekonomi, hyresavtal och juridik.

Den ordinarie föreningsstämman hölls 2017-05-20 då 15 medlemmar närvarade personligen och ytterligare en var representerad genom fullmakt.

Styrelsen

2017-01-01 – 2017-05-20

Ledamöter:

Kari Klemettilä (Ordförande)
Nils Hast (Ekonomi)
Alvaro Navia (Fastighet/byggnads ansvarig)
Bengt Gustafsson (Ledamot)
Sara Klemettilä (Sekreterare)

Suppleanter:

Inga invalda under detta år.

2017-05-20 – 2017-12-31

Ledamöter:

Alvaro Navia (Ordförande)
Nils Hast (Ekonomi)
Lars Thalmann (Sekreterare)
Erik Berggren (Ledamot)
Michael Sigge (Ledamot)

Suppleanter:

Bengt Gustafsson (Suppleant)

LT
MS
ALC

Valberedning (vald på ordinarie årsstämma):

Birgitta Sigge (Sammankallande)

Sara Klemettilä

Styrelsens och revisors ersättning

Enligt beslut av senaste ordinarie föreningsstämma är styrelsens arvode fastställt till SEK 100 000, plus sociala avgifter (oförändrat från föregående år).

Revisorn arvoderas på löpande räkning.

Föreningens ekonomi från 2017-01-01 till 2017-12-31

Allmänt

Föreningen har Handelsbanken som bankförbindelse och alla föreningens lån är upptagna hos dem. Under året har lån omsatts med löptider på mellan 3 mån och 4 år. Omförhandlade lånevillkor och något lägre marknadsräntor har inneburit lägre lånekostnader för räkenskapsåret, jämfört med föregående år.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Nytorget Fastigheter AB. Nytorget ansvarar också för den tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel.

Ombyggnadsprojekt Digital Inn

Under året har Digital Inns ombyggnad färdigställts och vi har fortsatt dialogen med vår hyresgäst avseende hyresavtalen.

Verksamhetsåret 2017

Under verksamhetsåret uppgick ränteutgifterna till SEK 1,8 miljoner (SEK 2,4 miljoner för 2016) och föreningen amorterade SEK 1,6 miljoner (SEK 1,0 år 2016) på sina lån. Vid verksamhetsårets utgång hade föreningen lån på SEK 96,6 miljoner (SEK 98,2 miljoner per 2016-12-31).

Hyresintäkterna uppgick till SEK 5,9 milj (SEK 5,6 milj).

De ombyggnationer som pågått under senare år för vår största hyresgäst slutfördes under räkenskapsåret och vi har börjat skriva av dess kostnader. Detta får en effekt på vårt resultat, men inte någon effekt på vårt kassaflöde då kostnaderna redan är betalda.

Föreningen har en långsiktig exponering främst vad avser beroende av lokalhyresintäkter från kommersiella hyresgäster och mot förändringar i ränteläget. Föreningen har resurser i form av en attraktiv fastighet i centralt läge i en del av staden som ökat i attraktivitet under senare år. Föreningen har per 2017-12-31 två kvarvarande bostadshyresrätter. Styrelsen menar att allt detta ger föreningen goda möjligheter att även långsiktigt bereda medlemmarna ett attraktivt boende.

Styrelsen strävar aktivt efter att våra lokal- och bostadshyresgäster skall trivas i vår fastighet.

Vårt arbete med att utföra arbeten enl. underhållsplan fortskrider, men i den takt som medges av ekonomin och vår trivsel. Föreningen är och förblir direkt beroende av våra kommersiella hyresgäster, att de trivs är avgörande för vår ekonomi.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS" and "AK".

Kassaflöde 1 januari-31 december	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kassa vid årets början	178 001	646 279
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	6 069 015	5 794 111
Finansiella intäkter	249	2 009
Minskning kortfristiga fordringar	894 819	1 155 622
Ökning kortfristiga skulder	156 419	0
Ökning långfristiga skulder	0	15 232 420
	<u>7 120 502</u>	<u>22 184 162</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-2 769 818	-3 005 417
Finansiella kostnader	-1 847 116	-2 364 263
Anskaffning inventarier	0	-57 454
Investering i ombyggnadsprojekt	-775 381	-14 965 564
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	-2 259 742
Minskning av långfristiga skulder	-3 175 000	0
	<u>-8 567 315</u>	<u>-22 652 440</u>
Kassa vid årets slut	-1 268 812	178 001
Årets förändring av kassan	-1 446 813	-468 278

Flerårsjämförelse*	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 069 015	5 794 111	6 131 760	5 631 180	5 337 270
Resultat efter finansiella poster	-1 026 095	34 518	132 584	-293 635	-814 214
Balansomslutning	121 053 331	123 829 195	110 821 999	98 831 389	99 036 787
Soliditet (%)	15,99	16,46	18,36	20,45	20,71
Kassalikviditet (%)	-18,20	26,16	39,98	114,60	115,82

*Definitioner av nyckeltal , se tilläggsupplysningar

Förändring av eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 955 551	12 098 369	2 983 328	-43 686 974	34 518
Resultatdisposition enligt beslut på föreningsstämma:					
Reservering yttre fond			331 200	-331 200	
Balanseras i ny räkning				34 518	-34 518
Årets resultat					-1 026 095
Belopp vid årets utgång	48 955 551	12 098 369	3 314 528	-43 983 656	-1 026 095

UT
MS
ALL

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står: (kronor)

balanserat resultat	-43 983 656
årets resultat	-1 026 095
Totalt	-45 009 751

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:

avsättning till yttre fond	331 200
i ny räkning överföres	-45 340 951
Totalt	-45 009 751

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

LT MS

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 069 015	5 794 111
Summa rörelseintäkter		<u>6 069 015</u>	<u>5 794 111</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 781 842	-1 851 426
Övriga externa kostnader	3	-856 871	-1 022 571
Styrelsekostnader	4	-131 105	-131 420
Avskrivningar	5,6	-2 478 425	-391 922
Summa rörelsekostnader		<u>-5 248 243</u>	<u>-3 397 339</u>
Rörelseresultat		820 772	2 396 772
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	249	2 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 847 116	-2 364 263
Summa finansiella poster		<u>-1 846 867</u>	<u>-2 362 254</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 026 095	34 518
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-1 026 095	34 518

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	118 407 010	91 719 085
Inventarer, verktyg och installationer	6	2 355 515	2 521 217
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	28 225 267
		<u>120 762 525</u>	<u>122 465 569</u>
Summa anläggningstillgångar		120 762 525	122 465 569
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 750	911 092
Avgiftsfordringar		0	0
Aktuell skattefordran		262 616	264 062
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	18 440	10 471
		<u>290 806</u>	<u>1 185 625</u>
Kassa och bank		0	178 001
Summa omsättningstillgångar		290 806	1 363 626
SUMMA TILLGÅNGAR		121 053 331	123 829 195

LT
MS
ALE

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		48 955 551	48 955 551
Upplåtelseavgifter		12 098 369	12 098 369
Yttre fond		3 314 528	2 983 328
		<hr/>	<hr/>
		64 368 448	64 037 248
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-43 983 656	-43 686 974
Årets resultat		-1 026 095	34 518
		<hr/>	<hr/>
		-45 009 751	-43 652 456
Summa eget kapital		19 358 697	20 384 792
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		95 037 500	98 212 500
Övriga skulder		19 920	19 920
		<hr/>	<hr/>
		95 057 420	98 232 420
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	13	1 268 812	0
Förskott från kunder		0	4 575
Leverantörsskulder		949 216	1 334 615
Reserv		0	4 383
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		1 587 500	0
Övriga skulder		1 605 303	1 616 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 226 383	2 252 325
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		6 637 214	5 211 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 053 331	123 829 195

LT
MS
AK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tidigare år har hyror fakturerats i förskott och därmed bokförts som fordran. På skuldsidan har samma belopp bokförts som förutbetalad intäkt.

Fr.o.m 2017 sker istället avisering, vilket innebär att varken fordran eller skuld uppstår förrän den månad som intäkten hänför sig till.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och byggnadsinventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	200
Om- och tillbyggnader	7,5-50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	45
Inventarier, verktyg och andra installationer	5-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exl. Varulager i procent av kortfristiga skulder.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

LT
MS
AL2

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Hysesintäkter bostäder	80 852	91 632
	Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	5 781 089	5 484 460
	Övriga tillägg	187 071	195 510
	Panter och överlåtelse	6 944	0
	Övriga intäkter	13 059	22 509
		<u>6 069 015</u>	<u>5 794 111</u>
Not 2	Fastighetskostnader	2017	2016
	<u>Driftskostnader</u>		
	Vatten	95 745	98 027
	Värme	697 610	611 670
	El	211 108	189 202
	Fjärrkyla	69 016	201 349
	Sophantering	33 978	34 575
	Snöröjning	14 595	
	Kabel-TV	8 433	12 534
	Fastighetsförsäkring	57 789	47 843
	Fastighetsförvaltning inklusive städning	127 531	180 739
	Städning	84 785	50 638
	Avtalskostnad hiss	15 881	0
	Övriga avtal	15 002	0
	Övriga fastighetskostnader	0	132 422
		<u>1 431 473</u>	<u>1 558 999</u>
	<u>Reparationer och underhåll</u>		
	Lokal	114 914	0
	Fastighet	166 979	292 427
	Hiss	60 343	0
	Gård	8 133	0
		<u>350 369</u>	<u>292 427</u>
	Summa fastighetskostnader	1 781 842	1 851 426
Not 3	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Fastighetsavgift bostäder	47 340	45 648
	Fastighetsskatt lokaler	500 000	500 000
	Data och telekostnader	78 404	85 900
	Revisionsarvode	64 989	89 833
	Redovisningstjänster	0	84 492
	Övriga förvaltningskostnader	54 351	0
	Bankkostnader	3 220	2 110
	Administrativa kostnader	67 721	0
	Pant- och överlåtelseavgifter	6 717	0
	Föreningsavgifter	4 570	0
	Advokatkostnad	0	48 686
	Konsultarvode	26 259	12 422
	Övriga kostnader	3 300	153 480
		<u>856 871</u>	<u>1 022 571</u>

CT
WGS
ANZ

Not 4 Styrelsekostnader	2017	2016
Arvoden till styrelsen	99 999	100 000
Arbetsgivaravgifter	31 106	31 420
	<u>131 105</u>	<u>131 420</u>
Not 5 Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad, ingående anskaffningsvärde	45 244 013	45 244 013
Omklassificering av tidigare års pågående om- och tillbyggnation	28 225 267	0
Årets om- och tillbyggnation	775 381	0
Mark, ingående anskaffningsvärde	48 103 387	48 103 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>122 348 048</u>	<u>93 347 400</u>
Ingående avskrivningar byggnad	-1 628 315	-1 402 095
Årets avskrivningar	-2 312 723	-226 220
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 941 038</u>	<u>-1 628 315</u>
Utgående planenligt restvärde	118 407 010	91 719 085
Redovisat värde byggnader	70 303 623	43 615 698
Redovisat värde mark	48 103 387	48 103 387
	<u>118 407 010</u>	<u>91 719 085</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet varav byggnad	108 400 000	108 400 000
	45 400 000	45 400 000
Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 053 568	2 996 114
Årets inköp	0	57 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 053 568</u>	<u>3 053 568</u>
Ingående avskrivning	-532 351	-366 649
Årets avskrivningar	-165 702	-165 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-698 053</u>	<u>-532 351</u>
Utgående redovisat värde	2 355 515	2 521 217
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	28 225 267	13 259 703
Årets inköp	0	14 965 564
Omklassificering under året	-28 225 267	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>28 225 267</u>
Utgående redovisat värde	0	28 225 267

LT
MS
A/C

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2017	2016
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter	249	2 009
	<u>249</u>	<u>2 009</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader	1 847 116	2 364 263
	<u>1 847 116</u>	<u>2 364 263</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

Föreningen har efter deklaration avseende inkomståret 2016 utnyttjat skattemässigt underskott uppgående till 24 137 700 (26 498 072) kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	9 644	9 569
KabelTv och bredband	7 849	0
Övriga förutbetalda kostnader	947	902
	<u>18 440</u>	<u>10 471</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Förfaller inom 1 år	Lånenummer	Ränta	Kapitalskuld
Stadshypotek AB	5359	1,35%	9 825 000
Stadshypotek AB	11297	1,35%	4 912 500
Stadshypotek AB	37736	0,90%	9 850 000
Stadshypotek AB	59056	0,85%	6 200 000
Stadshypotek AB	65444	0,85%	9 900 000
Stadshypotek AB	930153	1,35%	2 200 000
Stadshypotek AB	935488	1,35%	14 000 000
Förfaller inom 2-5 år			
Stadshypotek AB	5358	1,54%	14 887 500
Stadshypotek AB	397240	4,76%	15 000 000
Stadshypotek AB	942420	1,50%	9 850 000
			<u>96 625 000</u>
Avgår kortfristig del			<u>-1 587 500</u>
			95 037 500

Not 13 Checkräkningskredit	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000
Varav utnyttjad del	-3 731 188	-5 000 000
	<u>1 268 812</u>	<u>0</u>

LT
MGAU

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda hyror	802 945	1 671 223
Räntekostnader	93 637	198 939
Fjärrvärme	105 294	103 557
El	28 462	31 032
Fjärrkyla	5 142	10 056
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	131 421	152 039
Övriga kostnader	59 482	85 479
	<u>1 226 383</u>	<u>2 252 325</u>

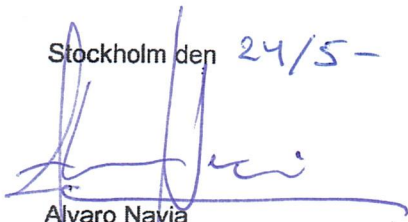
Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	104 000 000	104 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Väsentliga händelser

Efter räkenskapsårets utgång har en tidigare hyreslägenhet sålts av föreningen för att upplåtas med bostadsrätt, vilket inbringat 881 Tkr i insatser och 3 979 Tkr i upplåtelsavgifter.

LT
MS
A. 12/17

Stockholm den 24/5- 2018



Alvaro Navia
Ordförande



Nils hast



Lars Thalmann



Erik Berggren



Michael Sigge

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018 - 05-25 -
BDO Mälardalen AB



Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Vargen 8
Org.nr. 769604-2220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vargen 8 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRV Vargen 8 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 maj 2018



Thomas Jerndal

Auktoriserad revisor