

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Vargen 8**

Org.nr 769604-2220

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Vargen 8, org. nr 769604-2220, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

### 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 uppfört 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 35 lägenheter upplåtna med bostadsrätt till medlemmarna, samt en lägenhet som upplåts med hyresrätt. En bostadsrätt har under 2018 bytt ägare.

Ett lager används för föreningens egna behov och ett lager används för evakuering och byggetablering. 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 några månader och så långa som sju år förekommer.

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

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Förvaltningen av föreningens ekonomi har under året skötts av firma Nytorget Fastigheter AB.

Föreningens revisor är enligt beslut på 2018 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.

#### 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 nya lägenheter. Tribeca är entreprenör och byggstart skedde i september 2018. I samband med ombyggnaden av vinden planeras också en del större underhållsarbeten av tak och fasad.

#### Nedre källaren

Under året har de nya källarförråden och den nya tvättstugan på plan -2 tagits i bruk. För den som önskar finns det extraförråd att hyra.

## Norra gården

Bygglovets för ombyggnaden av Norra gården och dess lanternin har under året tyvärr överklagats till länsstyrelsen av en av våra medlemmar. Styrelsen har arbetat med frågan och i november avslog länsstyrelsen överklagan. Medlemmen valde dock att gå vidare till Mark- och miljödomstolen (MMD) som i december valde att bifalla överklagan och upphäva bygglovets. MMD:s beslut kan bara överklagas till nästa instans ifall det beviljas prövningstillstånd.

Händelser efter verksamhetsårets utgång: Styrelsen sökte prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen, men det beviljades dessvärre inte. Styrelsen arbetar vidare med frågan.

## Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret varit sammansatt av de i sammanställningen nedan uppräknade personerna. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda styrelsemöten och ägnat betydande tid åt fastighetens teknik samt ekonomi, hyresavtal och juridik.

Den ordinarie föreningsstämman hölls 2018-05-27 då elva medlemmar närvarade personligen och ytterligare tre var representerade genom fullmakter. En extra stämma, för att godkänna nya stadgar, hölls 2018-11-25 då tio medlemmar närvarade personligen och ytterligare en var representerad genom fullmakt.

## Styrelsen

**2018-01-01 – 2018-05-27**

### Ledamöter:

Alvaro Navia (Ordförande)

Nils Hast (Ekonomi)

Lars Thalmann (Sekreterare)

Erik Berggren (Ledamot)

Michael Sigge (Ledamot)

### Suppleanter:

Bengt Gustafsson (Suppleant)

**2018-05-27 – 2018-12-31**

### Ledamöter:

Alvaro Navia (Ordförande)

Nils Hast (Ekonomi)

Lars Thalmann (Sekreterare)

Erik Berggren (Ledamot)

Michael Sigge (Ledamot)

### Suppleanter:

Bengt Gustafsson (Suppleant)

## Valberedning (vald på ordinarie årsstämma):

Birgitta Sigge (Sammanställande)

Maria-Elisa Karlsson



## Styrelsens och revisorns 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 2018-01-01 till 2018-12-31

### 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 ett år.

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

### Verksamhetsåret 2018

Under verksamhetsåret uppgick ränteutgifterna till SEK 1,7 miljoner (SEK 1,8 miljoner för 2017) och föreningen amorterade SEK 1,2 miljoner (SEK 1,0 miljoner i 2017) på sina lån. Vid verksamhetsårets utgång hade föreningen lån på SEK 95,4 miljoner (SEK 96,6 miljoner per 2017-12-31).

Hysesintäkterna uppgick till SEK 6,6 miljoner under 2018 (SEK 5,9 miljoner i 2017). En hyresrätt har ombildats till bostadsrätt och såldes av föreningen för SEK 4,86 miljoner kronor.

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 en kvarvarande bostadshyresrätt. 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.



<b>Kassaflöde 1 januari-31 december</b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Kassa vid årets början	-1 268 812	178 001
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	6 849 932	6 069 015
Finansiella intäkter	77 539	249
Ombildning hyresrätt till bostadsrätt	4 860 000	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	894 819
Ökning kortfristiga skulder	10 538 546	156 419
Ökning långfristiga skulder	0	0
	<u>22 326 017</u>	<u>7 120 502</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-2 792 418	-2 769 818
Finansiella kostnader	-1 733 637	-1 847 116
Anskaffning inventarier	0	0
Investering i ombyggnadsprojekt	-633 391	-775 381
Ökning av kortfristiga fordringar	-956 785	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
Minskning av långfristiga skulder	-872 420	-3 175 000
	<u>-6 988 651</u>	<u>-8 567 315</u>
Kassa vid årets slut	14 068 554	-1 268 812
Årets förändring av kassan	15 337 366	-1 446 813

<b>Flerårsjämförelse*</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	6 849 932	6 069 015	5 794 111	6 131 760	5 631 180
Resultat efter finansiella poster	-110 370	-1 026 095	34 518	132 584	-293 635
Balansomslutning	134 200 275	121 053 331	123 829 195	110 821 999	98 831 389
Soliditet (%)	17,96	15,99	16,46	18,36	20,45
Kassalikviditet (%)	102,66	5,42	26,16	39,98	114,60

\*Definitioner av nyckeltal , se tilläggsupplysningar

<b>Förändring av eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	48 955 551	12 098 369	3 314 528	-43 983 656	-1 026 095
Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt	880 881	3 979 119			
Resultatdisposition enligt beslut på föreningsstämma:					
Reservering yttre fond			331 200	-331 200	
Balanseras i ny räkning				-1 026 095	1 026 095
Årets resultat					-110 370
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 836 432</b>	<b>16 077 488</b>	<b>3 645 728</b>	<b>-45 340 951</b>	<b>-110 370</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:	(kronor)
balanserat resultat	-45 340 951
årets resultat	<u>-110 370</u>
<b>Totalt</b>	<b>-45 451 321</b>

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:

avsättning till yttre fond	331 200
i ny räkning överföres	<u>-45 782 521</u>
<b>Totalt</b>	<b>-45 451 321</b>

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



## RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	6 849 932	6 069 015
Summa rörelseintäkter		<u>6 849 932</u>	<u>6 069 015</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 712 025	-1 781 842
Övriga externa kostnader	3	-948 972	-856 871
Styrelsekostnader	4	-131 421	-131 105
Avskrivningar	5,6	-2 511 786	-2 478 425
Summa rörelsekostnader		<u>-5 304 204</u>	<u>-5 248 243</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 545 728	820 772
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	77 539	249
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 733 637	-1 847 116
Summa finansiella poster		<u>-1 656 098</u>	<u>-1 846 867</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-110 370	-1 026 095
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-110 370</b>	<b>-1 026 095</b>

## BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	116 694 317	118 407 010
Inventarer, verktyg och installationer	6	<u>2 189 813</u>	<u>2 355 515</u>
		118 884 130	120 762 525
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		118 884 130	120 762 525
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	9 750
Hyresfordringar		965 632	0
Aktuell skattefordran		261 578	262 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>20 381</u>	<u>18 440</u>
		1 247 591	290 806
Kassa och bank		14 068 554	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		15 316 145	290 806
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>134 200 275</b>	<b>121 053 331</b>



## BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		49 836 432	48 955 551
Upplåtelseavgifter		16 077 488	12 098 369
Yttre fond		3 645 728	3 314 528
		<hr/>	<hr/>
		69 559 648	64 368 448
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-45 340 951	-43 983 656
Årets resultat		-110 370	-1 026 095
		<hr/>	<hr/>
		-45 451 321	-45 009 751
<b>Summa eget kapital</b>		24 108 327	19 358 697
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		94 825 000	95 037 500
Övriga skulder		347 500	19 920
		<hr/>	<hr/>
		95 172 500	95 057 420
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	12	0	1 268 812
Leverantörsskulder		618 910	949 216
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		600 000	1 587 500
Övriga skulder		12 935 959	1 605 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	764 579	1 226 383
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		14 919 448	6 637 214
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>134 200 275</b>	<b>121 053 331</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **Redovisningsprinciper**

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

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.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Hysesintäkter bostäder	27 214	80 852
	Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	6 598 303	5 781 089
	Övriga tillägg	214 501	187 071
	Panter och överlåtelser	5 005	6 944
	Övriga intäkter	4 909	13 059
		<u>6 849 932</u>	<u>6 069 015</u>
<b>Not 2</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<u>Driftskostnader</u>		
	Vatten	85 434	95 745
	Värme	742 351	697 610
	El	204 576	211 108
	Fjärrkyla	62 439	69 016
	Sophantering	35 594	33 978
	Snöröjning	16 724	14 595
	Kabel-TV	10 570	8 433
	Fastighetsförsäkring	63 522	57 789
	Fastighetsförvaltning	132 152	127 531
	Städning	92 344	84 785
	Avtalskostnad hiss	20 281	15 881
	Övriga avtal	15 609	15 002
		<u>1 481 596</u>	<u>1 431 473</u>
	<u>Reparationer och underhåll</u>		
	Lokal	16 356	114 914
	Fastighet	137 619	166 979
	Hiss	75 224	60 343
	Gård	1 230	8 133
		<u>230 429</u>	<u>350 369</u>
	Summa fastighetskostnader	1 712 025	1 781 842
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fastighetsavgift bostäder	48 132	47 340
	Fastighetsskatt lokaler	500 000	500 000
	Data och telekostnader	75 660	78 404
	Revisionsarvode	46 996	64 989
	Övriga förvaltningskostnader	48 206	54 351
	Trivselkostnader	7 768	0
	Bankkostnader	4 910	3 220
	Administrativa kostnader	41 666	67 721
	Pant- och överlåtelseavgifter	3 550	6 717
	Föreningsavgifter	4 648	4 570
	Konsultarvode	149 062	26 259
	Övriga kostnader	18 374	3 300
		<u>948 972</u>	<u>856 871</u>

<b>Not 4 Styrelsekostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Arvoden till styrelsen	100 001	99 999
Arbetsgivaravgifter	31 420	31 106
	<u>131 421</u>	<u>131 105</u>
<b>Not 5 Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Byggnad, ingående anskaffningsvärde	74 244 661	45 244 013
Omklassificering av tidigare års pågående om- och tillbyggnation	0	28 225 267
Årets om- och tillbyggnation	633 391	775 381
Mark, ingående anskaffningsvärde	<u>48 103 387</u>	<u>48 103 387</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 981 439	122 348 048
Ingående avskrivningar byggnad	-3 941 038	-1 628 315
Årets avskrivningar	-2 346 084	-2 312 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 287 122</u>	<u>-3 941 038</u>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>116 694 317</b>	<b>118 407 010</b>
Redovisat värde byggnader	68 590 930	70 303 623
Redovisat värde mark	<u>48 103 387</u>	<u>48 103 387</u>
	<b>116 694 317</b>	<b>118 407 010</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet varav byggnad	108 400 000	108 400 000
	45 400 000	45 400 000
<b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	3 053 568	3 053 568
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 053 568</u>	<u>3 053 568</u>
Ingående avskrivning	-698 053	-532 351
Årets avskrivningar	-165 702	-165 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-863 755</u>	<u>-698 053</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 189 813</b>	<b>2 355 515</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter	77 539	249
	<u>77 539</u>	<u>249</u>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader	1 733 637	1 847 116
	<u>1 733 637</u>	<u>1 847 116</u>
<b>Not 9 Skatt på årets resultat</b>		

Föreningen har efter deklaration avseende inkomståret 2017 utnyttjat skattemässigt underskott uppgående till 22 747 578 (24 137 700) kronor.

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	10 775	9 644
KabelTv och bredband	7 636	7 849
Övriga förutbetalda kostnader	1 970	947
	<u>20 381</u>	<u>18 440</u>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<b>Förfaller inom 1 år</b>	<b>Lånenummer</b>	<b>Ränta</b>	<b>Kapitalskuld</b>
Stadshypotek AB	82030	0,80%	9 725 000
Stadshypotek AB	89512	1,35%	4 862 500
Stadshypotek AB	113662	0,90%	9 750 000
Stadshypotek AB	942420	1,50%	9 750 000
Stadshypotek AB	144552	0,85%	9 800 000
Stadshypotek AB	930153	1,35%	2 200 000
Stadshypotek AB	935488	1,35%	14 000 000
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>			
Stadshypotek AB	5358	1,54%	14 737 500
Stadshypotek AB	397240	4,76%	15 000 000
Stadshypotek AB	128125	1,30%	5 600 000
			<u>95 425 000</u>
Avgår kortfristig del			<u>-600 000</u>
			<u>94 825 000</u>

Skulder som förfaller inom 1 år klassificeras ändå som långfristiga skulder då styrelsen/föreningen inte har för avsikt att lösa dessa utan de skall endast omplaceras.

<b>Not 12 Checkräkningskredit</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Beviljad checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000
Varav outnyttjad del	-5 000 000	-3 731 188
	<u>0</u>	<u>1 268 812</u>

<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förskottsbetalda hyror	334 449	802 945
Räntekostnader	86 832	93 637
Fjärrvärme	102 828	105 294
El	22 724	28 462
Fjärrkyla	3 781	5 142
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	131 421	131 421
Övriga kostnader	82 544	59 482
	<u>764 579</u>	<u>1 226 383</u>

<b>Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	104 000 000	104 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 15**    **Väsentliga händelser**

Se information i förvaltningsberättelsen beträffande föreningens vindsprojekt och Norra gården

Stockholm den 3/5 - 2019



Alvaro Navia  
Ordförande




Nils Hast



Lars Thalmann



Erik Berggren



Michael Sigge

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019 - 03 05  
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 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 BRF Vargen 8 för år 2018 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 3 maj 2019



Thomas Jerndal

Auktoriserad revisor