



# 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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2008-12-19 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 Markus Ahola	Ledamot
Robin Eriksson Göbel	Ledamot
Marcus Hildinger	Ledamot
Patric Örjan Karlsson	Ledamot
Kristoffer Nygård	Ledamot

Lena Brusberg	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Lovisa Hjort	Sammanställande
Feyza Kocak	

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vargen 3	2003	Solna
Vargen 14	2003	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1952 - 1953 och består av 2 flerbostadshus.

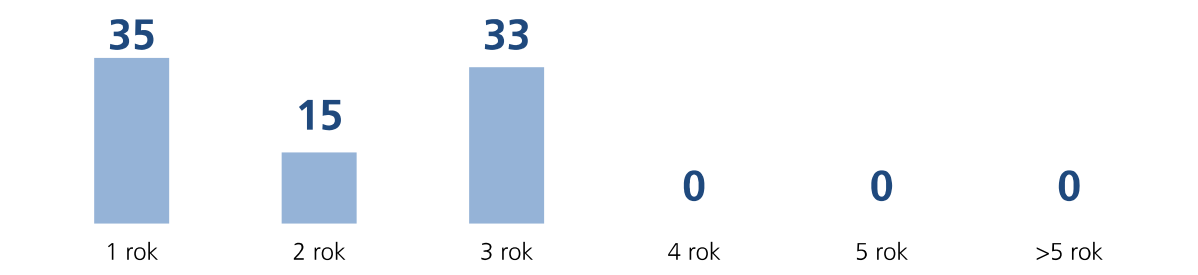
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 160 m<sup>2</sup>, varav 3 984 m<sup>2</sup> utgör boyta och 176 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sushirestaurang	31 m <sup>2</sup>	36 mån
Pizza restaurang	145 m <sup>2</sup>	36 mån

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Styrelserum på Bangatan 7, källaren

### 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 tak Vargen 3 och 14 (båda fastigheterna).	2022 - 2023	I samband med bygget av 18 st nya lägenheter på båda vindarna (9 st på vardera vind)
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 plattläggning, 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 LED-lampor och rörelsedetektorer	2013	
Fasadrenovering och Balkongbyggnad	2011 - 2012	
Renovering trapphus	2007	
Elstambyte	2005	
Rörstambyte	2005	
Omläggning av tak	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya tak Vargen 3 och 14 (båda fastigheterna)	2022-2023	Påbörjat 2022 och pågår.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
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

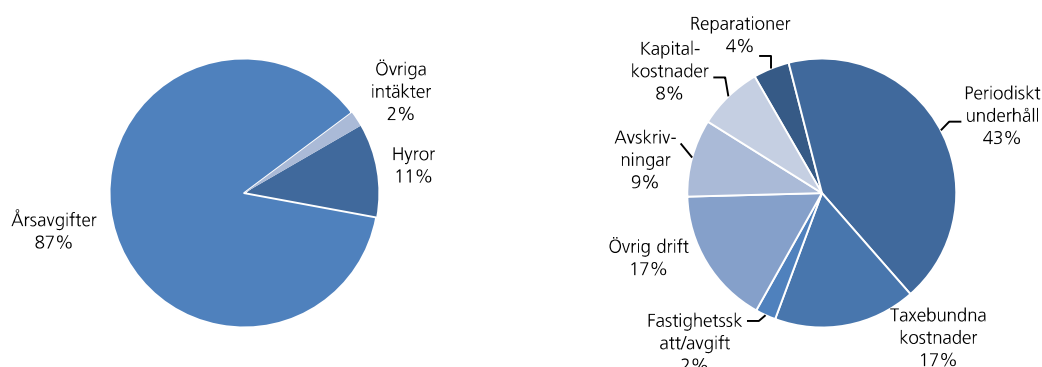
Under 2022 har byte av taken, fastigheterna Vargen 3 och 14 inletts och kommer slutföras under våren 2023. Därefter kommer produktionen av lägenheterna på vinden slutföras under 2023/2024. Detta kommer att förbättra ekonomin ytterligare i föreningen, med de cirka 1000 kvm bostadsytor och avgifter som tillkommer från de nya bostadsrätterna på vinden och förbättrar föreningens kassaflöde. Efter att taken bytts och när lägenheterna är färdigställda har föreningen inga ytterligare stora arbeten som måste utföras i föreningen enligt fastlagd underhållsplan.

Föreningen har i och med vindprojektet (kostnader kring byte av taket) tillfälligt utökat krediterna för att ha marginaler då priserna förändrats kraftigt det senaste året. Dock kommer föreningen amortera den del av lånet som blir över efter att projektet är klart.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 755 898</b>	<b>6 581 332</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 870 617	2 672 022
Finansiella intäkter	4 805	622
Minskning kortfristiga fordringar	0	247
Ökning av kortfristiga skulder	40 249	0
	<b>2 915 670</b>	<b>2 672 892</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 919 052	2 716 365
Finansiella kostnader	458 629	305 179
Ökning av kortfristiga fordringar	119 945	0
Minskning av långfristiga skulder	459 332	459 332
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 450
	<b>5 956 958</b>	<b>3 498 326</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 714 609</b>	<b>5 755 898</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-3 041 288</b>	<b>-825 434</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bygglovett godkändes under senhösten 2021 av kommunen för de planerade lägenheterna på vindarna (9 st vardera vind, totalt 18 st) i föreningen, Vargen 3 (Järnvägsgatan 2A-2F - Bangatan 1A-1G) samt Vargen 14 (Bangatan 3-7).

Projekteringen av vindprojektet pågick under våren. Sedan påbörjades rivning av ventilationskanaler på vinden Vargen 3 under sommaren. Parallellt byggdes ställning och hiss inför rivningen av taket.

När ställningsbygget var klart runt Vargen 3, kunde rivning av taket sätta i gång och det pågick sedan en bit in på hösten.

Montering takstolar och råspont (virket som spikas på takstolarna som täcker in taket), tog vid när rivningen av taket var klart. Råsponten blev klart vid årsskiftet 2022–2023.

Under hösten fortsatte ställningsbygget runt fastigheten Vargen 14, inför rivningen av taket som påbörjades vid årsskiftet 2022–2023.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 82 st  
Överlåtelse under året: 9 st  
Nyupplåtelse under året: 32 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103  
Tillkommande medlemmar: 19  
Avgående medlemmar: 16  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	631	720	639	638
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 446	193	193	233
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 778	8 605	8 750	8 895
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	25	23	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	155	129	120	124
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	17	16	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	98	65	67	78
Soliditet (%)	51	53	53	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 058	-904	-8 777	-410
Nettoomsättning (tkr)	2 865	2 666	2 370	2 468

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 984 m<sup>2</sup> bostäder och 176 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltalen är förändrade från och med år 2022, då ny fastighetstaxering gjordes där ytorna i gatuplan korrigerades efter att de 32 st nya bostadsrätterna färdigställts under 2021.

Därmed skiljer sig nyckeltalen för 2022 mot jämförelsetalen från år 2021 och tidigare.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	37 256 423	0	0	37 256 423
Upplåtelseavgifter	15 385 311	0	0	15 385 311
Kapitaltillskott	2 406 250	0	0	2 406 250
Fond för yttre underhåll	252 000	252 000	-252 112	252 112
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>55 299 984</b>	<b>252 000</b>	<b>-252 112</b>	<b>55 300 096</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-24 096 625	-252 000	-652 039	-23 192 585
Årets resultat	-3 057 511	-3 057 511	904 151	-904 151
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-27 154 136</b>	<b>-3 309 511</b>	<b>252 112</b>	<b>-24 096 737</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>28 145 848</b>	<b>-3 057 511</b>	<b>0</b>	<b>31 203 359</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 057 511
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 844 625
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-252 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-27 154 136</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	252 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-26 902 136</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 865 272	2 665 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 344	6 231
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 870 617</b>	<b>2 672 022</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 322 706	-2 175 417
Övriga externa kostnader	Not 5	-434 768	-377 332
Personalkostnader	Not 6	-161 579	-163 617
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-555 252	-555 252
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 474 304</b>	<b>-3 271 617</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 603 687</b>	<b>-599 595</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 805	622
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458 629	-305 179
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-453 824</b>	<b>-304 557</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 057 511</b>	<b>-904 151</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 057 511</b>	<b>-904 151</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	52 624 643	53 179 894
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 624 643</b>	<b>53 179 894</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>52 624 643</b>	<b>53 179 894</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		58 832	1 448
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 194 012	5 171 189
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 252 844</b>	<b>5 172 637</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		593 955	595 505
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>593 955</b>	<b>595 505</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 846 798</b>	<b>5 768 142</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 471 441</b>	<b>58 948 036</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 641 734	52 641 734
Kapitaltillskott		2 406 250	2 406 250
Fond för yttre underhåll	Not 12	252 000	252 112
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 299 984</b>	<b>55 300 096</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-24 096 625	-23 192 585
Årets resultat		-3 057 511	-904 151
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-27 154 136</b>	<b>-24 096 737</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 145 848</b>	<b>31 203 359</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	26 784 946	27 244 278
Leverantörsskulder		111 338	135 930
Skatteskulder		0	5 932
Övriga skulder		78 025	94 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	351 284	263 615
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 325 593</b>	<b>27 744 676</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 471 441</b>	<b>58 948 036</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Stambyte	60 år	60 år
Tak	20 år	20 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Balkonger/terrass	50 år	50 år
Inventarier	10 år	10 år

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	2 493 782	2 278 760
	Hyror bostäder	31 783	31 783
	Hyror lokaler momspliktiga	269 045	264 071
	Hyror parkering	15 000	15 125
	Hyror förråd	7 200	7 200
	Kabel-TV intäkter	14 700	61 397
	Värmeintäkter	5 400	5 400
	Överlåtelse/pantsättning	28 256	0
	Avgift andrahandsuthyrning	0	1 983
	Öresutjämning	107	73
		<b>2 865 272</b>	<b>2 665 792</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Försäkringsersättning	0	9 536
	Övriga intäkter	5 344	-3 305
		<b>5 344</b>	<b>6 231</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	32 732	2 586
	Fastighetskötsel gård entreprenad	60 440	86 063
	Fastighetskötsel gård beställning	0	28 081
	Snöröjning/sandning	36 174	39 809
	Städning entreprenad	64 289	61 887
	Städning enligt beställning	5 526	0
	Sotning	0	5 083
	Gemensamma utrymmen	7 490	0
	Serviceavtal	5 350	5 579
	Förbrukningsmateriel	1 760	2 363
	Störningsjour och larm	2 829	2 713
	Brandskydd	0	1 877
		<b>216 590</b>	<b>236 042</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	15 129	0
	Tvättstuga	59 653	41 303
	Sophantering/återvinning	5 832	0
	Entré/trapphus	7 115	18 647
	Lås	34 175	28 638
	VVS	101 074	24 979
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 775
	Ventilation	5 638	0
	Elinstallationer	4 393	75 500
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 315	0
	Bredband	0	813
	Mark/gård/utemiljö	0	53 964
	Skador/klotter/skadegörelse	664	0
	Vattenskada	6 164	57 925
		<b>260 152</b>	<b>304 544</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	11 034
	Sophantering/återvinning	0	60 400
	Källare	700 092	0
	Elinstallationer	0	128 334
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	41 941
	Bredband	385 451	0
	Tak	1 434 916	0
	Mark/gård/utemiljö	0	127 697
		<b>2 520 459</b>	<b>369 405</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	194 248	117 695
	Värme	642 974	604 922
	Vatten	92 237	81 306
	Sophämtning/renhållning	82 040	69 620
	Grovsopor	3 671	6 166
		<b>1 015 170</b>	<b>879 710</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	65 161	70 052
	Självrisk	20 828	0
	Kabel-TV	1 217	36 916
	Bredband	76 451	65 238
		<b>163 658</b>	<b>172 206</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>146 677</b>	<b>213 509</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 322 706</b>	<b>2 175 417</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 978	0
	Inkassering avgift/hyra	3 486	9 401
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 158	10 166
	Föreningskostnader	9 148	13 843
	Fritids- och trivselkostnader	6 987	0
	Förvaltningsarvode	316 370	305 644
	Administration	49 390	4 499
	Konsultarvode	28 941	27 570
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 310	6 210
		<b>434 768</b>	<b>377 332</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	122 952	124 500
	Sociala kostnader	38 627	39 117
		<b>161 579</b>	<b>163 617</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	229 119	229 119
	Förbättringar	326 133	326 133
		<b>555 252</b>	<b>555 252</b>



<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	60 574 436	60 574 436
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>60 574 436</b>	<b>60 574 436</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 394 542	-6 839 290
	Årets avskrivningar enligt plan	-555 252	-555 252
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 949 793</b>	<b>-7 394 542</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>52 624 643</b>	<b>53 179 894</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 237 230	17 237 230
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	40 943 000	40 527 000
	Taxeringsvärde mark	44 117 000	43 383 000
		<b>85 060 000</b>	<b>83 910 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	83 000 000	70 000 000
	Lokaler	2 060 000	13 910 000
		<b>85 060 000</b>	<b>83 910 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 600	36 600
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 600</b>	<b>36 600</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-36 600	-36 600
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-36 600</b>	<b>-36 600</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 000	25 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 000	-25 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-25 000</b>	<b>-25 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	6 293	9 758
	Skattefordran	67 064	0
	Klientmedel hos SBC	1 065 927	4 109 889
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
	OBS konto	0	1 038
		<b>2 194 012</b>	<b>5 171 189</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	252 112	863 382
	Reservering enligt stadgar	252 000	251 730
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-252 112	-863 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>252 000</b>	<b>252 112</b>

**Not  
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	3,690 %	8 032 500	8 117 500	2023-03-09
Handelsbanken	3,190 %	1 286 705	1 300 285	2023-01-09
Handelsbanken	3,690 %	1 006 208	1 016 856	2023-03-09
Handelsbanken	4,100 %	1 361 416	1 376 916	2023-03-07
Handelsbanken	3,190 %	7 416 250	7 501 250	2023-01-27
Handelsbanken	3,190 %	1 231 244	1 231 244	2023-01-27
Handelsbanken	3,190 %	1 125 673	1 125 673	2023-01-27
Handelsbanken	3,340 %	5 324 950	5 574 554	2023-02-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 784 946</b>	<b>27 244 278</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		26 784 946	27 244 278	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 455 286 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	1 501	1 501
	Sociala avgifter	472	472
	Ränta	108 287	36 516
	Avgifter och hyror	241 024	225 126
		<b>351 284</b>	<b>263 615</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 fortsätter färdigställandet av de 18 st lägenheterna på vindarna Vargen 3 och Vargen 14.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Solna den / 2023

Mathias Åberg  
*Ordförande*

Sami Markus Ahola  
*Ledamot*

Robin Eriksson Göbel  
*Ledamot*

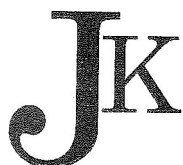
Marcus Hildinger  
*Ledamot*

Patric Örjan Karlsson  
*Ledamot*

Kristoffer Nygård  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jaan Kubja  
*Extern revisor*



## 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 2022 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 extern 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.

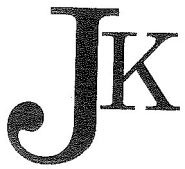
### *Revisorns ansvar*

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar<sup>1</sup>, 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

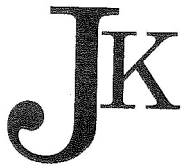


enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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.



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vargen, org nr 716421-9029

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2022

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi 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.

#### *Den externa revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 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

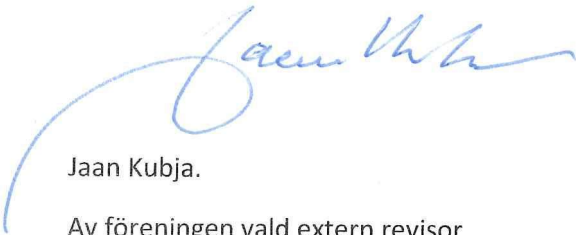


# JK

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 20 april 2023



Jaan Kubja.

Av föreningen vald extern revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)