

Årsredovisning för
Brf Vargen 8
769604-2220
Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

WLS
WLS
GF
MOT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vargen 8, 769604-2220 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01–2012-12-31.

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 och 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 33 lägenheter upplåtna med bostadsrätt till medlemmarna, 2 lägenheter som upplåts med hyresrätt. 2 bostadsrätter har under 2012 bytt ägare. Föreningen hade vid årsskiftet 17 uthyrda lokaler, lager eller förråd. Två lager användes för föreningens egna behov. Två lokaler förhandlades för uthyrning (och har hyrts ut efter årsskiftet). För en lokal och det ena av föreningens lager söktes intressenter. En lokal var under omvandling till lägenhet (och har försålts efter årsskiftet). Föreningen har en mindre expedition på Sveavägen 35 plan 1.

Byggetablering på plan 1 Olofsgatan har till största del hyrts ut till Omsorgshuset. Gamla Omsorgshuslokalen har slagits samman med en del av gamla byggetableringen för att därefter hyras ut till företaget Adquota. Bägge lokalerna genomgick helrenoveringar. Inlifes gamla kontor på plan ett Sveavägen har liksom gamla Rittmar Andersson lokalen renoverats för en hyresgäst Social Solutions som flyttat in efter rapporttidens slut.

Föreningens kontrakt med lokalhyresgästerna löper i huvudsak över 36 månader, även om kontrakt så korta som 2 månader och så långa som 7 år förekommer.

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

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Föreningens ekonomi sköts sedan många år av firma Winqvist & Österling AB.

Föreningens revisor är enligt beslut på 2012 års ordinarie föreningsstämma den auktoriserade revisorn Ulf Järlebro från BDO Nordic Stockholm AB.

Händelser

Allmänt

Styrelsen har låtit ta fram en underhållsplan så att vi skall få en bättre översikt över fastighetens skick och för att möjliggöra långsiktig planering av arbeten och ekonomi. Balkonger har undersökts/reparerats. Ytterligare stora arbeten med fastighetens centrala elförsörjning har utförts för att kunna klara ytterligare höjd elkonsumention.

UAS
ZABAS
GF
MOT

Fortsatt stambyte

Tre lägenheter återstår då föreningen varit tvungen att gå till Hyresnämnden med två av dem för att driva igenom fortsatt stambyte. Stambytet har genomförts under året i de lokaler som ligger under dessa lägenheter.

Gårdsrenoeringen

Gårdsrenoering har slutförts, dock så kvarstår nytt luftintag, staket samt ny entré till Sveavägen.

Ventilationsombyggnaden

Stora investeringar har skett såväl i de nyrenoverade kontoren, som i föreningens centrala system. De långvariga arbetena för att säkerställa fastighetens framtida luftförsörjning, som aktualiserats av bygget i restauranglokalen, har slutförts.

Restaurangombyggnad

Har under året avslutats. Den restaurang som nu öppnat uppfyller alla normer och inkluderar stora ytor som tidigare varit källarförråd. Föreningens ekonomi kommer att påverkas mycket positivt under kommande år av ökande hyresintäkter.

Lokal underhåll.

De två kontorslokaler på plan 1 Olofsgatan har helreoverats i grunden med nya planklösningar konstruktion och teknik för två hyresgäster. I ett av dessa kontor hade träbjälklaget dömts ut och ersattes med ett nytt bjälklag av betong. Vi har även bytt en del av bjälklaget i en butikslokal p.g.a. dålig bärighet.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret varit sammansatt av de i sammanställningen nedan uppräknade personerna. Styrelsen har under året haft 17 protokollförda styrelsemöten.

Under hela året har styrelsen ägnat betydande tid till fastighetens ekonomi, hyresavtal, juridik. Även skötsel av det löpande underhållet och driften har i vanlig ordning tagit mycket tid.

Vidare har styrelsen även enligt stämmobeslut påbörjat arbetet med att ta fram underlag för en möjlig exploatering av vindsplanet.

Den ordinarie föreningsstämman hölls 2012-05-24 då 26 medlemmar närvarade personligen eller genom fullmakt.

WS
RUBIN
GF
MOT

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter:

2012-01-01 - 2012-05-24

Ordinarie:

Michael Sigge	Ordförande
Mats Olsson	
Håkan Björnborg	
Greger Fjell	
Rose-Marie Blidnert Sellin	
Ragnar Tingström	

Suppleanter:

Khosro Sanei
Inger Normann
Ludvig Fjell

2012-05-24 - 2012-12-31

Vid ordinarie stämma valdes

Ordinarie:

Michael Sigge	Ordförande
Mats Olsson	
Greger Fjell	
Rose-Marie Blidnert Sellin	
Ragnar Tingström	
Mille Örmärk (inval)	

Suppleanter:

Yvonne Olsson (inval)
Inger Normann
Ludvig Fjell

Styrelsens och revisors ersättning

Enligt beslut av senaste ordinarie föreningsstämma är styrelsens ordinarie ersättning fastställd till 200.000 SEK, plus ett tillägg om ytterligare 100.00 SEK på grund av merarbete kopplat till de många byggarbetena, exklusive sociala avgifter. Revisorn arvoderas på löpande räkning.

Ekonomisk ställning och resultat

Tre av föreningens lån om har omsatts under verksamhetsåret, med förhöjd ränta som följd. Föreningen har även tagit upp ett nytt lån om 5 MSEK. De årliga ränteutgifterna har därför stigit från föregående år från 2,5 MSEK till 2,9 MSEK

Föreningen har en långsiktig exponering främst vad avser beroende av lokalhyresintäkter och förändringar i ränteläget. Föreningen har dock med fastighetens attraktiva och centrala läge och med dolda resurser såsom stora vindsutrymmen, en disponibel lägenhet (som sålts efter rapporttidens slut), samt två kvarvarande hyresrätter, vilket ger goda möjligheter att även långsiktigt bereda medlemmarna ett attraktivt boende. Styrelsen strävar aktivt efter att våra lokal- och bostadshyresgäster skall trivas i vår fastighet, en komplicerande faktor i dessa relationer är de många renoveringsarbetena.

Om medlemmarna så beslutar kan en försäljning av vinden enligt styrelsens bedömning ge ett överskott som kan finansiera bland annat de nödvändiga renoveringarna av våra tak och fasader

Handwritten signatures:
MIS
GF
MIS

Då föreningens hyresintäkter ökat men räntebetalningarna ökat även de så redovisar föreningen även 2012 ett negativt resultat om -6,8 MSEK att jämföras med förra årets resultat om -11,9 MSEK. Föreningen negativa resultat beror till allra största del på den tunga underhålls bördan, den största anledningen till att det negativa resultatet halverats jämfört med förra året är att mindre kostnadskrävande underhåll utförts.

Föreningens fastighet underhålls inte i tillräcklig utsträckning före omvandlingen till bostadsrätt. Vi fortsätter därför arbetet med att åtgärda det som bör åtgärdas enligt vår underhållsplan, 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.

Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009
Årsavgift kr/kvm/år	-	-	-	-
Uppvärmning kr/kvm total yta	81	84	91	73
Fastighetslån kr/kvm BR-yta	33 829	31 574	27 064	27 064
Belåningsgrad	78,45%	73,22%	62,76%	70,09%
Kassa och bank	967 151	4 883 400	5 822 512	8 177 179

Omsättning, resultat o ställning

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	4 455 040	4 109 332	4 897 849	4 856 838
Årets resultat	-6 998 123	-11 941 932	-6 147 740	-608 801
Resultat efter finansiella poster	-6 998 123	-11 941 932	-6 147 740	-608 801
Balansomslutning	94 180 405	98 616 185	98 622 757	101 989 986
Soliditet	19,01%	25,35%	37,40%	39,00%

Definition av nyckeltal:

Belåningsgrad : Låneskuld i förhållande till taxeringsvärdet

Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Förslag till behandling av förlust (kronor)

	Belopp i kr
Till föreningsstämman förfogande står följande medel	
balanserade medel från föregående år	-34 433 184
årets resultat	-6 998 123
	<hr/>
	-41 431 307
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	-41 431 307
	<hr/>
	-41 431 307

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

WIS
ZUBAS
MOT
GF

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	4 455 040	4 109 332
		<u>4 455 040</u>	<u>4 109 332</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation o underhåll	2	-5 193 902	-10 476 414
Driftskostnader	3	-1 443 288	-1 349 995
Förvaltningskostnader	4	-1 219 412	-1 057 778
Fastighetsförsäkring		-67 996	-64 766
Fastighetsskatt		-525 775	-523 570
Avskrivningar enligt plan	5	-123 342	-115 812
Rörelseresultat		<u>-4 118 675</u>	<u>-9 479 003</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 477	51 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 905 925	-2 514 361
Resultat efter finansiella poster		<u>-6 998 123</u>	<u>-11 941 932</u>
Resultat före skatt		<u>-6 998 123</u>	<u>-11 941 932</u>
Årets resultat		<u>-6 998 123</u>	<u>-11 941 932</u>

WBS
 RMBOS
 VST
 GF
 2
 1

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	92 510 855	92 623 965
Maskiner och tekniska anläggningar	8	2 236	4 468
Installationer	9	48 000	56 000
		<u>92 561 091</u>	<u>92 684 433</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>92 561 091</u>	<u>92 684 433</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		225 254	70 244
Skattefordringar		283 936	359 751
Övriga fordringar	10	115 587	591 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	27 386	26 886
		<u>652 163</u>	<u>1 048 351</u>
Kassa och bank		<u>967 151</u>	<u>4 883 401</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 619 314</u>	<u>5 931 752</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>94 180 405</u>	<u>98 616 185</u>

MSK
B
RMS GK
MOJ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		47 721 899	47 721 899
Upplåtelseavgifter		9 912 021	9 912 021
Yttre fond		1 989 728	1 702 928
		<u>59 623 648</u>	<u>59 336 848</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst / förlust		-34 719 985	-22 491 252
Årets resultat		-6 998 123	-11 941 932
		<u>-41 718 108</u>	<u>-34 433 184</u>
Summa eget kapital		<u>17 905 540</u>	<u>24 903 664</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	75 000 000	70 000 000
		<u>75 000 000</u>	<u>70 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		127 296	1 444 744
Övriga skulder	14	138 236	95 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 009 333	2 172 397
		<u>1 274 865</u>	<u>3 712 521</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>94 180 405</u>	<u>98 616 185</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	70 000 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga

CMS
 Z P.M.B.S. GF
 Mof

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-6 998 123	-11 941 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	309 450	115 812
	<u>-6 688 673</u>	<u>-11 826 120</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 688 673	-11 826 120
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	210 080	-425 159
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 437 656	1 935 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 916 249	-10 315 920
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 000 000	10 000 000
Årets kassaflöde	-3 916 249	-315 920
Likvida medel vid årets början	<u>4 883 401</u>	<u>5 199 320</u>
Likvida medel vid årets slut	967 152	4 883 400

MS
Z
CF
MOM

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

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

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

Hyres och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därefter så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Intäktsföring sker i samband med avisering som för bostadsrättshavarna sker månatligen och för lokalhyresgästerna kvartalsvis.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,25
-Bredbandsinstallation	10
-Inventarier	20

MS
RMS GF
MOP

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Hysesintäkter bostäder	83 516	82 632
Hysesintäkter lokaler	3 742 714	3 438 641
Fastighetsskatt	365 186	357 796
Övriga intäkter	263 623	230 261
Öresutjämning	1	2
Summa	4 455 040	4 109 332

Not 2 Reparation och underhåll

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Reparation gemensamma utrymmen	6 426	-
Reparation installationer (VA/Sanitet, Ventilation, Värme)	27 370	711 569
Reparation installationer (Tele/Tv/Porttele, Portar)	17 840	24 328
Reparation hissar	23 502	40 516
Reparation huskropp utvändigt	13 362	339 073
Underhåll restaurang	73 433	757 534
Underhåll lokaler	2 434 029	1 237 238
Underhåll gemensamma utrymmen	-	5 602
Underhåll stambyte	831 070	2 812 872
Underhåll installationer värme	-	1 612 141
Underhåll installationer VA/Sanitet	75 915	-
Underhåll installationer ventilation	1 191 130	814 083
Underhåll hissar	875	102 848
Underhåll huskropp utvändigt	270 760	201 584
Underhåll markytor	115 792	1 708 978
Underhåll installationer el	77 166	-
Underhåll installationer tele/tv/porttele	5 566	-
Sanering; asbest, pvc, mögel. Återbet. kredit.	-16 708	107 546
Vattenskada	45 766	-
Övrigt	608	502
Summa	5 193 902	10 476 414

W/S
Z RMB
UA
GF
MAY

Not 3 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel	268 014	261 191
Teknisk förvaltning	10 160	10 793
Snöröjning	44 062	81 155
Städning	86 338	97 099
Besikningskostnader	3 048	2 962
Bevakningskostnader	29 582	7 493
Ei	139 305	165 289
Fjärrvärme	452 862	468 150
Vatten	81 847	72 553
Sophämtning	16 536	16 864
Kabel-tv avgift	9 940	22 905
Förbrukningsmaterial	14 286	14 525
Underhållsplan	275 034	79 112
Övrigt	12 274	49 904
Summa	1 443 288	1 349 995

Not 4 Förvaltningskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelsearvode inkl soc.avgifter	394 260	265 468
Revisionsarvode	20 199	16 833
Kameral förvaltning	95 551	85 972
Konsultarvode W & Ö	7 856	1 040
Konsultarvoden övriga	63 515	2 879
Advokatkostnader	159 233	239 802
Konstaterade förluster hyresfordringar	150 560	-
Befarade förluster på hyresfordringar	62 548	-
Serviceavgift Fastighetsägarna	4 971	4 526
Telefon o datakommunikation	96 438	65 895
Bankkostnader	104 562	207 277
Bolagstämma	34 591	29 544
Årsredovisning	-	7 182
Övriga förvaltningskostnader	25 128	7 800
Befarande kundförluster	-	123 560
Summa	1 219 412	1 057 778

Not 5 Avskrivningar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader	113 110	105 580
Inventarier	2 232	2 232
Installationer	8 000	8 000
Summa	123 342	115 812

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader	2 905 925	2 514 361
Summa	2 905 925	2 514 361

MS
R
GF
NOT

Not 7 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	93 347 400	93 347 400
	<u>93 347 400</u>	<u>93 347 400</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-723 435	-617 855
-Årets avskrivning enligt plan	-113 110	-105 580
	<u>-836 545</u>	<u>-723 435</u>
Redovisat värde vid årets slut	92 510 855	92 623 965
Taxeringsvärde byggnader:	45 800 000	45 800 000
Taxeringsvärde mark:	49 800 000	49 800 000
	<u>95 600 000</u>	<u>95 600 000</u>

Not 8 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 164	11 164
	<u>11 164</u>	<u>11 164</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 696	-4 464
-Årets avskrivning enligt plan	-2 232	-2 232
	<u>-8 928</u>	<u>-6 696</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 236	4 468

Not 9 Installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	80 000	80 000
	<u>80 000</u>	<u>80 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-24 000	-16 000
-Årets avskrivning enligt plan	-8 000	-8 000
	<u>-32 000</u>	<u>-24 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	48 000	56 000

Not 10 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Fordran skattekonto	9 288	7 410
Momsfordran oktober-december	22 525	410 284
Förskottsbetald moms hyror januari	20 188	110 190
Övriga poster	63 586	63 586
	<u>115 587</u>	<u>591 470</u>

CBS

 R. ZILBS GF

 MOK

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	11 415	10 924
Förutbetald kabel-tv avgift	2 494	2 485
Förutbetald bredbandskostnad	13 477	13 477
	27 386	26 886

Not 12 Eget kapital

	<i>Insatser / Upplåtelseavgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	57 633 920	1 702 928	-22 491 252	-11 941 932
Tillfört under året				
Avsättning yttre fond		286 800	-286 800	
Balansering resultat			-11 941 933	11 941 932
Årets resultat				-6 998 123
Vid årets slut	57 633 920	1 989 728	-34 719 985	-6 998 123

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Omsättnings- tidpunkt</i>
Stadshypotek AB 220623		10 000 000	2013-01-28
Stadshypotek AB 397240		15 000 000	2020-12-01
Stadshypotek AB 496545		10 000 000	2013-12-01
Stadshypotek AB 525243		10 000 000	2014-03-01
Stadshypotek AB 535772		5 000 000	2013-03-30
Stadshypotek AB 543513		10 000 000	2013-04-30
Stadshypotek AB 833389		15 000 000	2013-03-01
	-	75 000 000	

Not 14 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Moms oktober-december	42 856	
Mottagna depositioner	95 380	95 380
	138 236	95 380

Handwritten notes and signatures:

MS
ZMS
GF
Mof

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror	188 285	691 530
Upplupen ränta lån	252 966	252 966
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	442 157	459 970
Upplupen kostnad fjärrvärme	86 647	49 402
Upplupen kostnad el	5 874	9 327
Upplupen kostnad MHS Fastighetservice	18 404	
Upplupen kostnad Projektgaranti		58 567
Upplupen kostnad Dygnet Runt Service		3 664
Upplupen kostnad JOVENT		429 567
Upplupen kostnad Advokat Joakim Flodin		106 579
Upplupen kostnad Tätab		5 602
Upplupen kostnad RSA VVS Konsult AB		82 551
Upplupen kostnad LAI Konsult AB		6 733
Upplupen kostnad HSB		938
	1 009 333	2 172 396

Handwritten notes in the bottom right corner, including "VVS", "RUB", "GF", and "MOP".

Underskrifter

Stockholm 7/5 2013



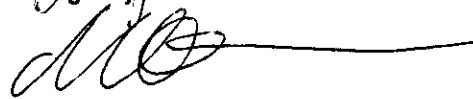
Michael Sigge



Greger Fjell



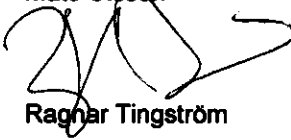
Rose-Marie Blidner Sellin



Mats Olsson



Måje Örnmark



Ragnar Tingström

Revisionsberättelse har avgivits den 7/5 2013

BDO Mälardalen AB



Ulf Järlbro
Auktoriserad revisor

RUBS
Met



REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Vargen 8
Org.nr. 769604-2220

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vargen 8 förräkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen; vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vargen 8:s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vargen 8 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

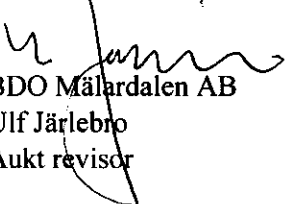
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 7 maj 2013


BDO Mälardalen AB
Ulf Järlebro
Aukt revisor