

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Vargen 8

Org.nr. 769604-2220

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Brf Vargen 8 (Föreningen) äger och förvaltar Fastigheten Vargen 8 i Stockholm.

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

Föreningen, lägenheter och lokaler

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

Föreningen har vid utgången av räkenskapsåret 34 lägenheter upplåtna med bostadsrätt till medlemmarna, 2 lägenheter som upplåts med hyresrätt. 2 bostadsrätter har under 2015 bytt ägare.

Ett lager används för föreningens egna behov. Medan det andra av de två lager föreningen haft använts 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 2 månader och så långa som 7-10 år förekommer.

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

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Förvaltningen av föreningens ekonomi sköts av firma Weedo AB.

Föreningens revisor är enligt beslut på 2015 års ordinarie föreningsstämma den auktoriserade revisorn Thomas Jerndal från BDO Mälardalen AB.

Allmänt

Styrelsen har följt den framtagna underhållsplan som finns för en bättre översikt över fastighetens skick. Och för att möjliggöra långsiktig planering av arbeten och ekonomi. Föreningens och medlemmarnas skattesituation har utretts med anledning av de av riksdagen beslutade ändringarna i beskattningen av oäkta bostadsrätter.

Vindsprojektet

Kontrakt på försäljning av vinden tecknades i april efter en mycket lång och noggrann process. Vår mäklare Skeppsholmen utbjöd objektet till erkända byggbolag samt till de bolag som själva visat intresse för objektet. Efter en flera månader lång urvalsprocess tecknades kontrakt med Tribeca Gruppen AB efter att de visat sig ha alla de finansiella och tekniska samt erfarenhetsmässiga kvalifikationer vi krävt och som lagt ett av de mest förmånliga buden.

Denna process skedde i fullkomlig enighet i både styrelse och våra rådgivare.

I samband med den planerade ombyggnaden av vinden planeras också en del större underhållsarbeten rörande tak och fasad att samordnas med ombyggnaderna.

Under början på året har fjärrkyla dragits in i fastigheten. Ett nytt passagesystem har upphandlats och installerats liksom nya entrédörrar. Även vissa fönsterpartier och gårdsdörrar har renoverats eller byts. Inför källarens ombyggnad till förråd och tvättstuga har paintballhallen avvecklats som lokal. På ordinarie stämma avhandlades frågan om förråden skulle vara avpassade efter lägenheternas storlek eller ej. Då ingen majoritet för endera förslaget överläts till Styrelsen att fatta beslut. Styrelsen beslutade att förråden skulle avpassas i tre storlekar.

Då hyresgästen Digital Inn (plan 0) indikerade att de ville renovera sina lokaler ledde detta till att föreningens latent behov av att renovera norra gården kom att bli akut. Projektet växte dock betydligt när det visade sig att Digital Inn hade mycket långtgående planer för lokalen och att de även var intresserade av att ta över ett antal kontorslokaler på plan 1.

Projektering av den nya tvättstugan och lägenhetsförråden i källaren och föreningens ventilation fortsatte. Det sätt som dessa projekt drevs på med ansågs av delar av styrelsen sakna transparens och för att vara starkt kostnadsdrivande. Detta sågs av styrelseminoriteten som särskilt problematiskt då flera av de engagerade konsultbolagen hade kopplingar till en styrelseledamot.

BRF Vargen 8

Org.nr. 769604-2220

Styrelsen kom att ha olika åsikter om huruvida denna jävsproblematik utgjorde ett problem eller ej.

Detta ledde till betydande motsättningar i styrelsen då minoriteten inte ansåg att vare sig de eller medlemmarna beretts möjlighet att ta ställning till betydande ekonomiska engagemang för föreningen. Motsättningarna ledde till att styrelsemedlemmarna Michael Sigge och Bengt Gustavsson stängdes ute från styrelsens arbete. Då meningsmotsättningarna under den tiden inte överkomms, utan växte, kontaktade ordföranden Michael Sigge revisorn med sin oro vilket ledde till en erinran från revisor. För föreningens bästa beslöt styrelsen enhälligt att kalla till en extra föreningsstämma den 21 november 2015.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret varit sammansatt av de i sammanställningen nedan uppräknade personerna. Styrelsen har under tiden fram till extrastämman haft 13 protokollförda styrelsemöten, under tre av dessa var Michael Sigge och Bengt Gustavsson utestängda utan laglig grund. En ordinarie årsstämma hölls i maj. Samt en extrastämma i november ledde till ett byte av styrelsen.

Under hela året har styrelsen ägnat betydande tid till fastighetens teknik, ekonomi, hyresavtal, juridik.

Den ordinarie föreningsstämman hölls 2015-05-11 då 23 medlemmar närvarade personligen eller genom fullmakt. En extraordinarie föreningsstämma hölls 2015-11-21 då 21 medlemmar närvarade personligen och 6 genom fullmakt.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter

2015-01-01 – 2015-05-11

Ledamöter:

Michael Sigge (Ordförande)

Mille Örnmark

Mats Olsson

Mikael Mysliwicz

Suppleanter:

Ann-Charlotte Björnborger

Bengt Gustavsson

2015-05-11 - 2015-11-21

Ledamöter:

Michael Sigge (Ordförande)

Mille Örnmark

Mats Olsson

Mikael Mysliwicz

Ann-Charlotte Björnborger

Bengt Gustavsson

Under perioden 2015-09-07 - 2015-11-11 var Michael Sigge och Bengt Gustavsson utan lagligt skäl utestängda från föreningens förvaltning och styrelsearbetet av övriga styrelsen. Mille Örnmark valdes av styrelsens majoritet till att ersätta Michael Sigge som ordförande 2015-11-11, vilket han förblev till extrastämman 2015-11-21.

Extra föreningsstämma hölls 2015-11-21.

2015-11-21 - 2015-12-31

Ledamöter:

Kari Klemettilä (Ordförande)

Nils Hast

Alvaro Navia

Ludvig Fjell

Benke Gustavsson

Sara Klemettilä

Jonas Svanberg

Suppleanter:

Jan Halleson

Therese Enström

BRF Vargen 8

Org.nr. 769604-2220

Styrelsens och revisors ersättning

Enligt beslut av senaste ordinarie föreningsstämma är styrelsens ordinarie ersättning fastställd till 400,000 SEK, plus sociala avgifter. Revisorn arvoderas på löpande räkning.

Föreningens ekonomi från 2015-01-01 till 2015-11-21

Knappt hälften av föreningens lånevolym har omsatts under året, och då betydlig reduktion i räntesatserna och med löptider på upp till ett år. Föreningen har under året skaffat en checkkredit om 5 MSEK och ett nytt annuitetslån med 10 års amortering om 8 MSEK. Beslutet om upptagande av dessa krediter skedde då Sigge och Gustavsson var avstängda.

Föreningens ekonomi från 2015-11-21 - 2015-12-31

Nya styrelsen fick ta över en betydande arbetsbörda i att reda ut vad som pågick och hur allt var planerat och skulle vidareföras eller avslutas på enklaste och mest kostnadseffektivaste sätt, för föreningens och våra kommersiella hyresgästers bästa. Vi insåg tidigt att den lagda budget som vi fick överta inte skulle hålla efter verksamhetsårets utgång. Det var framför allt ombyggnaden av lokaler till en hyresgäst som riskerade att dra över ordentligt. För att kunna fullfölja ingångna avtal på ett försvarligt sätt insåg vi att det nödvändigt att skaffa ytterligare likviditet. Styrelsen såg på olika möjligheter som inkluderade avyttringar av lokaler (som skulle kräva stämmobeslut), införande av avgift för medlemmarna liksom ökat låneupptag. Efter verksamhetsårets utgång valde styrelsen att ta upp ett nytt lån i Handelsbanken, som är föreningens bankförbindelse.

Vi har även kalkylerat med en försenad Vindsombyggnad vilket kräver en extra buffert av likvida medel. Styrelsens uppfattning idag är att vi har budget och utgifterna under kontroll.

De årliga ränteutgifterna har jämfört med föregående år sjunkit från 2,3 MSEK till 2,2 MSEK tack vare sjunkande räntesatser.

Föreningen har en långsiktig exponering främst vad avser beroende av lokalhyresintäkter och förändringar i ränteläget. Föreningen har dock en fastighet i centralt läge i en del av staden vars attraktivitet ökat under senare år. Vidare har föreningens resurser i form av kommersiella lokaler samt två kvarvarande hyresrätter. Styrelsen bedömer att 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.

Föreningens hyresintäkter har ökat och räntebetalningarna har minskat, liksom att mängden underhållsarbeten medan ombyggnadsarbete har ökat från tidigare år. Föreningens resultat för verksamhetsåret har förbättras med 426 TSEK, från ett underskott om 293 TSEK till ett överskott på 133 TSEK.

Förbättringen i föreningens resultat beror framförallt på ökade hyresintäkter från kommersiella hyresgäster och de lägre räntekostnaderna.

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.

Flerårsjämförelse*

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 131 760	5 631 180	5 337 270	4 455 039	4 109 333
Res. efter finansiella poster	132 584	-293 635	-814 214	-6 998 123	-11 941 932
Balansomslutning	110 821 999	98 831 389	99 036 787	94 180 405	98 616 185
Soliditet (%)	18,36	20,45	20,71	19,01	25,25
Kassalikviditet (%)	39,98	114,60	115,82	127,01	159,77

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

10.1

BRF Vargen 8

Org.nr. 769604-2220

Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämman förfogande står
balanserad förlust
årets vinst

-43 488 358
132 584
-43 355 774

Styrelsen föreslår att
till yttre fond avsätts
i ny räkning överföres

331 200
-43 686 974
-43 355 774

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

BRF Vargen 8

Org.nr. 769604-2220

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>6 131 760</u> 6 131 760	<u>5 631 180</u> 5 631 180
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 294 186	-2 234 332
Övriga externa kostnader	3	-1 083 942	-976 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-380 366</u> -3 758 494	<u>-375 118</u> -3 585 756
Rörelseresultat		2 373 266	2 045 424
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	4	2 148	4 479
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-2 242 830</u> -2 240 682	<u>-2 343 538</u> -2 339 059
Resultat efter finansiella poster		132 584	-293 635
Resultat före skatt		132 584	-293 635
Skatt på årets resultat	6	0	0
Årets resultat		<u>132 584</u>	<u>-293 635</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader och mark	7	91 945 305	92 171 525
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Installationer	9	2 629 465	2 075 284
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	<u>13 259 703</u>	<u>443 005</u>
		107 834 473	94 689 814
Summa anläggningstillgångar		107 834 473	94 689 814

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 372 735	1 451 728
Aktuell skattefordran		204 962	205 898
Övriga fordringar		740 406	2 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>23 144</u>	<u>21 657</u>
		2 341 247	1 681 773

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>646 279</u>	<u>2 459 802</u>
Summa kassa och bank		646 279	2 459 802

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

		2 987 526	4 141 575
		110 821 999	98 831 389

BRF Vargen 8

Org.nr. 769604-2220

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		48 955 551	48 955 551
Yttre fond		2 652 128	2 320 928
Upplåtelseavgifter		<u>12 098 369</u>	<u>12 098 369</u>
		63 706 048	63 374 848
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-43 488 358	-42 863 522
Årets resultat		<u>132 584</u>	<u>-293 635</u>
		-43 355 774	-43 157 157
Summa eget kapital		<u>20 350 274</u>	<u>20 217 691</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		<u>83 000 000</u>	<u>75 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		83 000 000	75 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		4 200	0
Leverantörsskulder		2 665 203	557 658
Övriga skulder		1 386 000	360 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>3 416 322</u>	<u>2 695 850</u>
Summa kortfristiga skulder		7 471 725	3 613 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 821 999	98 831 389
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		<u>88 000 000</u>	<u>75 000 000</u>
		88 000 000	75 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BRF Vargen 8

Org.nr. 769604-2220

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	1	2 373 266	2 045 424
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		380 366	375 118
Erhållen ränta m.m.		2 148	4 479
Erlagd ränta		-2 242 830	-2 343 538
Betald inkomstskatt		0	252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 512 950	<hr/> 81 735
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		78 993	40 946
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-738 467	2 023
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		2 111 745	-84 599
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 746 282	172 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 3 711 503	<hr/> 212 941
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	9	-708 327	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-12 816 698	-111 401
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -13 525 025	<hr/> -111 401
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		8 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 8 000 000	<hr/> 0
Förändring av likvida medel		-1 813 522	101 540
Likvida medel vid årets början		2 459 802	2 358 262
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 646 279	<hr/> 2 459 802

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen är enligt bedömningskriterierna att betrakta som mindre företag med möjlighet att tillämpa K2 eller K3 som regelverk för redovisning. Beslut har tagits om att med start 2014 tillämpa K3.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2012:1 Intäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Vid övergång till K3 har komponentredovisning införts. Ursprungliga anskaffningar har delats upp i betydande komponenter och avskrivning sker under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	200
Installationer	45
Inventarier, verktyg och maskiner	5-20

Inkomstskatt

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

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Hysesintäkter bostäder	91 395	89 310
	Hysesintäkter lokaler	5 147 373	4 742 372
	Fastighetsskatt	505 239	525 184
	Övriga intäkter	387 735	247 306
	Öresutjämning	17	8
		<hr/> 6 131 759	<hr/> 5 604 180

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Fastighetskostnader	2015-12-31	2014-12-31
	Fastighetsskötsel	275 960	257 962
	El	113 419	154 369
	Fjärrvärme	610 105	580 499
	Vatten	73 150	78 424
	Reparationer	57 919	180 003
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	604 748	603 812
	Städning	49 346	53 229
	Underhåll	237 972	183 488
	Fastighetsförsäkringar	54 859	50 648
	Övriga fastighetskostnader	<u>216 708</u>	<u>91 898</u>
		2 294 186	2 234 332

Fastighetsskatt utgår för lokaler och uppgår till 1% av taxeringsvärdet. Årets fastighetsskatt uppgår till 560 000 (560 000).
 Fastighetsavgift utgår för bostäder och uppgår till 1 243 (1 217) kronor per lägenhet eller högst 0,3% av taxeringsvärdet.
 Årets fastighetsavgift uppgår till 44 748 (43 812) kronor.

Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Styrelseavode inkl sociala avgifter	525 664	525 682
	Advokatkostnader	5 703	81 707
	Redovisningstjänster	104 527	92 071
	Data och telekostnader	74 378	78 741
	Revisionsarvode	89 729	39 445
	Konsultarvoden	46 762	75 215
	Övriga externa kostnader	<u>237 179</u>	<u>83 445</u>
		1 083 942	976 306

Posten styrelsearvoden inkl sociala avgifter består av styrelsearvoden på 400 000 (400 000) kronor samt sociala avgifter på 125 664 (125 682) kronor.

Not 4	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2015	2014
	Räntor	<u>2 148</u>	<u>4 479</u>
		2 148	4 479

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
	Övriga räntekostnader och finansiella kostnader	2 242 639	2 342 623
	Kostnadsräntor skatter och avifter	<u>191</u>	<u>915</u>
		2 242 830	2 343 538

Not 6	Skatt på årets resultat	2015	2014
--------------	--------------------------------	-------------	-------------

Föreningen har efter deklaration avseende inkomståret 2014 utnyttjat skattemässigt underskott uppgående till 28 824 418 (30 559 544) kronor.

BRF Vargen 8

Org.nr. 769604-2220

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31			
	Ingående anskaffningsvärde	<u>93 347 400</u>	<u>93 347 400</u>			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 347 400	93 347 400			
	Ingående avskrivningar	-1 175 875	-949 655			
	Årets avskrivningar	<u>-226 220</u>	<u>-226 220</u>			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 402 095</u>	<u>-1 175 875</u>			
	Utgående redovisat värde	91 945 305	92 171 525			
	Redovisat värde byggnader	43 841 918	44 068 138			
	Redovisat värde mark	<u>48 103 387</u>	<u>48 103 387</u>			
		91 945 305	92 171 525			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	110 400 000	110 400 000			
	varav byggnader:	50 400 000	50 400 000			
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2015-12-31	2014-12-31			
	Ingående anskaffningsvärde	<u>11 164</u>	<u>11 164</u>			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 164	11 164			
	Ingående avskrivningar	<u>-11 164</u>	<u>-11 164</u>			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-11 164</u>	<u>-11 164</u>			
	Utgående redovisat värde	0	0			
Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31			
	Ingående anskaffningsvärde	2 287 787	2 287 787			
	Inköp	<u>708 327</u>	<u>0</u>			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 996 114	2 287 787			
	Ingående avskrivningar	-212 503	-63 605			
	Årets avskrivningar	<u>-154 146</u>	<u>-148 898</u>			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-366 649</u>	<u>-212 503</u>			
	Utgående redovisat värde	2 629 465	2 075 284			
Not 10	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2015-12-31	2014-12-31			
	Ingående anskaffningsvärde	443 005	331 604			
	Inköp	<u>12 816 698</u>	<u>111 401</u>			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>13 259 703</u>	<u>443 005</u>			
	Utgående redovisat värde	13 259 703	443 005			
Not 11	Eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	48 955 551	12 098 369	2 320 928	-42 863 522	-293 635
	Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			331 200	-624 835	293 635
	Årets resultat					132 584
	Belopp vid årets utgång	<u>48 955 551</u>	<u>12 098 369</u>	<u>2 652 128</u>	<u>-43 488 357</u>	<u>132 584</u>

BRF Vargen 8

Org.nr. 769604-2220

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Kapitalskuld
Förfaller inom 1 år			
Stadshypotek AB	628977	2,81 %	10 000 000
Stadshypotek AB	828346	1,16 %	10 000 000
Stadshypotek AB	835961	1,15 %	5 000 000
Stadshypotek AB	869640	0,90 %	10 000 000
Stadshypotek AB	899381	0,85 %	8 000 000
Stadshypotek AB	905479	0,85 %	10 000 000
Förfaller inom 2-5 år			
Stadshypotek AB	397240	4,76	15 000 000
Stadshypotek AB	628976	3,19	<u>15 000 000</u>
			83 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2015-12-31****2014-12-31**

Förutbetalda hyror	1 358 264	1 732 759
Räntekostnader	162 613	188 920
Styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	525 680	525 680
Driftskostnader	7 265	233 491
Övriga kostnader	<u>1 362 500</u>	<u>15 000</u>
	3 416 322	2 695 850

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR**Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder.

8

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

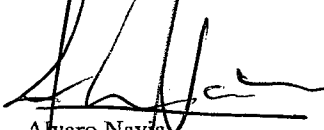
Stockholm 2016-06-12



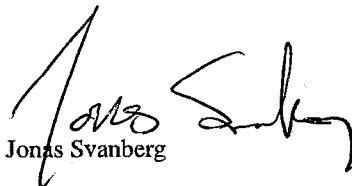
Kari Klemetilä
Ordförande



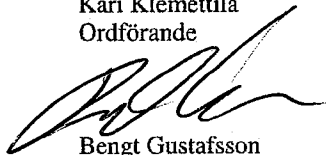
Nils Hast



Alvaro Navia



Jonas Svanberg



Bengt Gustafsson




Ludvig Fjell



Sara Klemetilä

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 12/6-2016

BDO Mälardalen AB



Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Vargen 8

Org.nr. 769604-2220

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vargen 8 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Vargen 8 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Grund för uttalande med avvikande mening

Som framgår av förvaltningsberättelsen har det under räkenskapsåret uppkommit en jävsproblematik inom styrelsen eftersom flera av de engagerade konsultbolagen har haft kopplingar till en styrelseledamot. Vidare har framkommit att i samband med att styrelsen under hösten fattat beslut om olika projekt, att det saknats tillräckliga beslutsunderlag. Detta gör att vi inte kan avgöra ifall besluten lett till någon skada för föreningen.

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av det förhållande som beskrivits i stycket "Grund för uttalande med avvikande mening" avstyrker vi att årsstämman beviljar Ann-Charlotte Björnborg, Mikael Mysliwiec, Mats Olsson samt Mille Örnmark ansvarsfrihet för perioden räkenskapsåret. Vi tillstyrker att årsstämman beviljar övriga styrelsens ledmöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Som framgår av förvaltningsberättelsen har två styrelseledamöter blivit utestängda från styrelsearbetet under året. Detta är ett brott enligt 6 kap 1 och 2 §§ Lagen om ekonomiska föreningar, i vilket det framgår att det endast är föreningsstämman som har rätt att avsätta ledamot av styrelsen. Styrelsen får inte avsätta eller stänga ute ledamot utan måste agera i sin helhet till dess stämman beslutat annorlunda. Samtliga beslut som fattats från det att dessa två styrelseledamöter blivit utestängda fram till det att samtliga ledamöter blivit kallade saknar laglig grund.

Övriga upplysningar

Vi har i vår revision av efterföljande händelser funnit att föreningen behövt söka ett nytt bygglov för lanterninen på innergården. Detta har inte inkommit till Stadsbyggnadskontoret i rätt tid och ett tillsynsärende har inletts, vilket kan föranleda skada för föreningen. Utkomsten av detta är vid revisionsberättelsens avlämnande inte klar.

Stockholm den 12/10/2016

BDO Mälardalen AB



Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor