

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Vargen 8

Org.nr. 769604-2220

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

10-12
7

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Versamhetens art och inriktning

Brf Vargen 8 (Föreningen) äger och förvaltar Fastigheten Vargen 8 i Stockholm. Föreningens säte är 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 och har 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. Tre bostadsrätter har under 2016 bytt ägare.

Föreningen har två lager. Ett lager används för föreningens egna behov. Det andra används för evakuering och byggetablering. Föreningen har en mindre expedition på Sveavägen 35 plan 1.

Föreningens kontrakt med lokalhyresgästerna löper mellan 2 mån och 9 år, mest vanligt förekommande är hyreskontrakt på 36 mån.

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 har under året sköts av Weedo AB. Från 2017-01-01 är Nytorget Fastigheter AB ny ekonomisk förvaltare.

Föreningens revisor är enligt beslut på 2016 års ordinarie föreningsstämma Thomas Jermdal, auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Styrelsen har följt den framtagna underhållsplan som finns. Syftet med planen är att få en bättre översikt över fastighetens skick och att möjliggöra långsiktig planering av arbeten och ekonomi.

Vindsprojektet

I april 2015 ingick föreningen ett entreprenadavtal och ett upplåtelseavtal med Tribeca Gruppen Invest AB avseende vindsplanet på Sveavägen. Projektet innebär att vinden inreds med lägenheter. Tribeca är entreprenör och jobbar vidare med att få bygglov klart, innan någon byggstart sker.

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

Nedre källaren

Under året har källarens ombyggnad till förråd och tvättstuga dragit igång på allvar. Projektering av den nya tvättstugan och lägenhetsförråden i källaren och föreningens ventilation fortsatte enligt plan. På förra ordinarie stämma avhandlades frågan om förråden skulle vara avpassade efter lägenheternas storlek eller ej. Styrelsen har gjort en storleksindelning där förråd i tre olika storlekar fördelas efter lägenheternas storlek. I dagsläget väntar styrelsen på bygglov vad gäller användningsändamålet för förråden, innan dessa kan tas i anspråk.

Norra gården

Norra gårdens ombyggnation är klar. Vår hyresgäst, Digital Inn, är mycket nöjd med den nya konstruktionen av en lanternin, som ger ett fint ljusinsläpp i deras butikslokal.

Under året har en av våra medlemmar överklagat vårt bygglov på lanterninen. Detta har medfört mycket extra arbete och kostnader för föreningen.

Styrelsen fick med sig ett extra uppdrag av årsstämman om att göra en noggrann undersökning av förra styrelsens förehavanden och om Brf Vargen 8 har lidit någon ekonomisk skada.

Styrelsen har jobbat med detta löpande under året och vår förhoppning är att vi kan presentera utfallet senare under året.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret varit sammansatt av de i sammanställningen nedan uppräknade personerna. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda styrelsemöten och ägnat betydande tid åt fastighetens teknik samt ekonomi, hyresavtal och juridik.

Den ordinarie föreningsstämman hölls 2016-06-12 då 20 medlemmar närvarade personligen och ytterligare tre var representerade genom fullmakter. Två styrelsemedlemmar (från styrelsen som satt fram till extra stämman i november 2015) beviljades inte ansvarsfrihet, medan de övriga beviljades ansvarsfrihet.

Styrelsen

2016-01-01 - 2016-06-12

Ledamöter:

Kari Klemetilä (Ordförande)
Nils Hast
Alvaro Navia
Ludvig Fjell
Bengt Gustavsson
Sara Klemetilä
Jonas Svanberg

Suppleanter:

Jan Halleson
Therese Enström

2016-06-12 - 2016-12-31

Ledamöter:

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

Suppleanter:

Inga invalda under detta år.

Valberedning (vald på ordinarie årsstämma):

Ludvig Fjell (Sammankallande)
Mikael Janemon
Lars Thalman

Styrelsens och revisors ersättning

Enligt beslut av senaste ordinarie föreningsstämma är styrelsens ordinarie ersättning fastställd till 100 000 (400 000) kronor, plus sociala avgifter.

Revisorn arvoderas på löpande räkning.

Föreningens ekonomi från 2016-01-01 till 2016-12-31

Allmänt

Föreningen har Handelsbanken som bankförbindelse och alla föreningens lån är upptagna hos dem. Under året har lån omsatts med löptider på mellan 3 mån och 3 år. Föreningen har också lånat upp 16,2 miljoner kr; detta var nödvändigt då budgeteringen för ombyggnadsprojektet för vår största hyresgäst inte visade sig att hålla.

Under året meddelade vår fastighetsskötare, Jerry Elfheim, att han skulle sluta. Det föranledde styrelsen att handla upp inte bara teknisk förvaltning, utan också ekonomisk förvaltning. Upphandlingen resulterade i att föreningen i december slöt avtal med det Brommabaserade företaget Nytorget Fastigheter AB, för både den ekonomiska och den tekniska förvaltningen. Upphandlingen kommer resultera i lägre kostnader framöver och styrelsen bedömer att kvalitén blir åtminstone densamma som tidigare.

BRF Vargen 8

Org.nr. 769604-2220

Ombyggnadsprojekt

Under året har styrelsen arbetat med att avsluta ett ombyggnadsprojekt för en av våra större hyresgäster, Digital Inn. Styrelsen som tillträdde 2015-11-21 fick ta över detta ombyggnadsprojekt och har sedan dess lagt ned mycket tid på att reda ut vad som pågick och få kontroll över projektet. Vår ambition var att hålla ingångna överenskommelser med hyresgästen, men att försöka minimera föreningens kostnader och kunna få ett avslut på projektet. I maj 2016 skrevs ett tioårigt hyreskontrakt för den del som avser plan 1 på Sveavägen. Vid verksamhetsårets slut återstod fortfarande att skriva ett nytt kontrakt för plan 0 på Sveavägen. Dock finns det ett gällande kontrakt för plan 0, men överenskommelsen med hyresgästen är att ingå ett tioårigt kontrakt och att hyresgästen ska under denna tid betala en tilläggshyra som ersättning för den del av ombyggnadskostnaderna som tillkommer hyresgästen, men som föreningen har lagt ut för.

När styrelsen tillträdde i november 2015 tog det inte lång tid att inse att den budget som fanns för det ovannämnda ombyggnadsprojektet inte skulle hålla, trots våra åtgärder för att minska kostnaderna för projektet. Resultatet blev ett likviditetsbehov för föreningen och den nya styrelsen beslutade därför att öka upplåningen. I mars 2016 tecknades nya lån om sammanlagt 16,2 miljoner kr.

Verksamhetsåret 2016

Under verksamhetsåret uppgick ränteutgifterna till 2,04 (2,07) miljoner kr och föreningen amorterade 0,99 (0) miljoner kr på sina lån. Vid verksamhetsårets utgång hade föreningen lån på 98,2 miljoner kr (83,0 miljoner kr).

Hyresintäkterna uppgick under 2016 till 5,19 (5,24) miljoner kr. Årets hyresintäkter beaktar att inflyttning skett i den del av Plan 1 på Sveavägen som renoverats i 2015. Hyresgästen betalar en tilläggshyra för att täcka en del av ombyggnadskostnaderna.

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

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

Vårt arbete med att utföra arbeten enl. underhållsplan fortskrider, men i den takt som medges av ekonomin och vår trivsel.

Föreningen är och förblir direkt beroende av våra kommersiella hyresgäster, att de trivs är avgörande för vår ekonomi.

Flerårsjämförelse*

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 794 111	6 131 760	5 631 180	5 337 270	4 455 039
Res. efter finansiella poster	34 518	132 584	-293 635	-814 214	-6 998 123
Balansomslutning	123 829 195	110 821 999	98 831 389	99 036 787	94 180 405
Soliditet (%)	16,46	18,36	20,45	20,71	19,01
Kassalikviditet (%)	26,16	39,98	114,60	115,82	127,01

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 955 551	12 098 369	2 652 128	-43 488 357	132 584
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Resultat disp. enl. beslut av årsstämma:	0	0	0	132 584	-132 584
Avsättning yttre fond	0	0	331 200	-331 200	0
Årets vinst					34 518
Belopp vid årets utgång	48 955 551	12 098 369	2 983 328	-43 686 973	34 518

BRF Vargen 8
Org.nr. 769604-2220

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-43 686 974
årets vinst	<u>34 518</u>
	-43 652 456
Styrelsen föreslår att	
till yttre fond avsätts	331 200
i ny räkning överföres	<u>-43 983 656</u>
	-43 652 456

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>5 794 111</u> 5 794 111	<u>6 131 760</u> 6 131 760
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 397 074	-2 294 186
Övriga externa kostnader	4	-608 343	-1 083 642
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-391 922</u> -3 397 339	<u>-380 666</u> -3 758 494
Rörelseresultat		2 396 772	2 373 266
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	5	2 009	2 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-2 364 263</u> -2 362 254	<u>-2 242 830</u> -2 240 682
Resultat efter finansiella poster		34 518	132 584
Resultat före skatt		34 518	132 584
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		<u>34 518</u>	<u>132 584</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark	8	91 719 085	91 945 305
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	2 521 217	2 629 465
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	28 225 267	13 259 703
		<u>122 465 569</u>	<u>107 834 473</u>
Summa anläggningstillgångar		122 465 569	107 834 473

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		911 092	1 372 735
Aktuell skattefordran		264 062	204 962
Övriga fordringar		0	740 406
Förutbetalda kostnader		10 471	23 144
		<u>1 185 625</u>	<u>2 341 247</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		178 001	646 279
Summa kassa och bank		<u>178 001</u>	<u>646 279</u>

Summa omsättningstillgångar		1 363 626	2 987 526
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		123 829 195	110 821 999
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		48 955 551	48 955 551
Yttre fond		2 983 328	2 652 128
Upplåtelseavgifter		12 098 369	12 098 369
		<u>64 037 248</u>	<u>63 706 048</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-43 686 974	-43 488 358
Årets resultat		34 518	132 584
		<u>-43 652 456</u>	<u>-43 355 774</u>

Summa eget kapital

20 384 792 20 350 274

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut		98 212 500	83 000 000
Övriga skulder		19 920	0
Summa långfristiga skulder		<u>98 232 420</u>	<u>83 000 000</u>

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder		4 575	4 200
Leverantörsskulder		1 334 615	2 665 203
Reserv		4 383	0
Övriga skulder		1 616 085	1 386 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 252 325	3 416 322
Summa kortfristiga skulder		<u>5 211 983</u>	<u>7 471 725</u>

13

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

123 829 195 110 821 999

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	2 396 772	2 373 266
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		391 922	380 366
Erhållen ränta m.m.		2 009	2 148
Erlagd ränta		-2 364 263	-2 242 830
Betald inkomstskatt		-59 100	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		367 340	512 950
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		461 643	78 993
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		753 079	-738 467
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-1 330 588	2 111 745
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-909 234	1 746 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-657 760	3 711 503
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	10	-57 453	-708 327
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-14 965 563	-12 816 698
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 023 016	-13 525 025
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		16 200 000	8 000 000
Amortering långfristiga lån		-987 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		15 212 500	8 000 000
Förändring av likvida medel		-468 276	-1 813 522
Likvida medel vid årets början		646 279	2 459 801
Likvida medel vid årets slut		178 001	646 279

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	45
Inventarier, verktyg och installationer	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 2 Nettoomsättning	2016	2015
<i>Nettoomsättning</i>		
Hysesintäkter bostäder	91 632	91 395
Hysesintäkter lokaler	5 094 688	5 147 373
Fastighetsskatt	389 772	505 239
Övriga intäkter	218 009	387 735
Öresutjämning	10	18
	<hr/> 5 794 111	<hr/> 6 131 760

NOTER

Not 3	Fastighetskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	180 739	275 960
	EL	189 202	113 419
	Fjällvärme	611 670	610 105
	Vatten	98 027	73 150
	Reparationer	267 858	57 919
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	545 648	604 748
	Städning	50 638	49 346
	Underhåll	24 569	237 972
	Fastighetsförsäkringar	47 843	54 859
	Övriga fastighetskostnader	380 880	216 708
		2 397 074	2 294 186

Fastighetsskatt utgår för lokaler och uppgår till 1% av taxeringsvärdet. Årets fastighetsskatt uppgår till 500 000 (560 000). Fastighetsavgift utgår för bostäder och uppgår till 1 268 (1 243) kronor per lägenhet eller högst 0,3% av taxeringsvärdet. Årets fastighetsavgift uppgår till 45 648 (44 748) kronor.

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Styrelsearvode inkl sociala avgifter	131 420	525 664
	Data & telekostnader	85 900	74 378
	Revisionsarvode	89 833	89 729
	Konsultarvode	12 422	46 762
	Redovisningstjänster	84 492	104 527
	Advokatkostnader	48 686	5 703
	Övriga externa kostnader	155 590	237 179
		608 343	1 083 942

Posten styrelsearvode inkl sociala avgifter består av styrelsearvode på 103 935 (400 000) kronor, samt sociala avgifter på 27 485 (125 664) kronor.

Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2016	2015
	Räntor	2 009	2 148
		2 009	2 148

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
	Övriga räntekostnader och finansiella kostnader	2 364 191	2 242 639
	Kostnadsräntor skatter och avgifter	72	191
		2 364 263	2 242 830

Not 7	Skatt på årets resultat	2016	2015
	Föreningen har efter deklaration avseende inkomståret 2015 utnyttjat skattemässigt underskott uppgående till 26 498 072 (28 824 418) kronor.		

Not 8	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	93 347 400	93 347 400
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 347 400	93 347 400
	Ingående avskrivningar	-1 402 095	-1 175 875
	Årets avskrivningar	-226 220	-226 220
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 628 315	-1 402 095
	Utgående redovisat värde	91 719 085	91 945 305
	Redovisat värde byggnader	43 615 698	43 841 918
	Redovisat värde mark	48 103 387	48 103 387
		91 719 085	91 945 305

NOTER

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	11 164	11 164
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 164	11 164
	Ingående avskrivningar	-11 164	-11 164
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 164	-11 164
	Utgående redovisat värde	0	0

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 996 114	2 287 787
	Inköp	57 454	708 327
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 053 568	2 996 114
	Ingående avskrivningar	-366 649	-212 503
	Årets avskrivningar	-165 702	-154 146
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-532 351	-366 649
	Utgående redovisat värde	2 521 217	2 629 465

Not 11	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	13 259 703	443 005
	Inköp	14 965 564	12 816 698
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 225 267	13 259 703
	Utgående redovisat värde	28 225 267	13 259 703

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Kapitalskuld
Förfaller inom 1 år			
Stadshypotek AB	982144	0,85%	7 200 000
Stadshypotek AB	628976	3,19%	15 000 000
Stadshypotek AB	928793	1,35%	9 925 000
Stadshypotek AB	930153	1,35%	2 200 000
Stadshypotek AB	934836	1,35%	4 962 500
Stadshypotek AB	935488	1,35%	14 000 000
Stadshypotek AB	987793	0,85%	10 000 000
Stadshypotek AB	962930	0,90%	9 975 000
Förfaller inom 2-5 år			
Stadshypotek AB	397240	4,76%	15 000 000
Stadshypotek AB	942420	1,50%	9 950 000
			<u>98 212 500</u>

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda hyror	1 671 223	1 358 264
	Styrelsearvode inkl sociala avgifter	152 039	525 680
	Räntekostnader	198 939	162 613
	Driftskostnader	144 645	7 265
	Övriga kostnader	85 479	1 362 500
		<u>2 252 325</u>	<u>3 416 322</u>

Not 14	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	104 000 000	88 000 000

NOTER

Not 15 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder.

Stockholm 12 maj 2017



Kari Klemetilä
Ordförande



Nils Hast



Alvaro Navja



Bengt Gustafsson



Sara Klemetilä

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2017

BDO Mälardalen AB



Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vargen 8 för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

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

Vi 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat

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 8 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt 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 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 vi 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 vår professionella 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. Vi 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 12 maj 2017

BDO Mälardalen AB



Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor