

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Vargen 8

Org.nr 769604-2220

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Vargen 8, org. nr 769604-2220, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Verksamhetens art och inriktning

Brf Vargen 8 (Föreningen) äger och förvaltar Fastigheten Vargen 8 i Stockholm. Fastigheten är belägen med entréer dels mot Sveavägen 35, dels mot Olofsgatan 14. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och till lägsta möjliga kostnad.

Föreningen, lägenheter och lokaler

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

Föreningen har vid utgången av räkenskapsåret 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt till medlemmarna, samt en lägenhet som upplåts med hyresrätt. 3 bostadsrätt har under 2021 bytt ägare.

Ett lager som tidigare använts för föreningens egna behov har liksom det lager som använts för evakuering och byggetablering på plan -1 hyrts ut till extern hyresgäst och är under fortsatt ombyggnad. Föreningen har en mindre expedition samt ett mötesrum på plan -2 liksom vissa egna förrådsytor för föreningens interna behov.

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

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

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

Föreningens revisor är enligt beslut på 2021 års ordinarie föreningsstämma den auktoriserade revisorn Thomas Jerndal från BDO Mälardalen AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Under räkenskapsåret har, COVID-19, fortsatt påverkat stora delar av världen, vilket inneburit störningar i stora delar av samhället. För föreningens verksamhet har detta inneburit en minskad efterfrågan på lokaler och problem för flera av våra hyresgäster. Styrelsemöten, styrelsearbetet och föreningsstämman har också påverkats då dessa har anpassats och genomförts i enlighet med Folkhälsomyndighetens rekommendationer.

Föreningsstämman beslutade att föreningen ska utreda möjligheten att bygga balkonger. Detta utredningsarbete har påbörjats.

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.

Lokaler och lokalhyror

COVID-19 har inneburit och innebär svårigheter för flera av hyresgästerna. Föreningen har med anledning av detta gett stöd till de hyresgäster som har verksamhet som innefattas av det statliga hyresstöd som utgivits.

Hyresgäst har under verksamhetsåret utökat sina ytor i källaren plan -1.

Nedre källaren

För den som önskar finns det extraförråd att hyra.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret varit sammansatt av de i sammanställningen nedan uppräknade personerna. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda styrelsemöten och ägnat betydande tid åt fastighetens teknik/ombyggnationer, ekonomi, hyresavtal och juridik.

Den ordinarie föreningsstämman hölls 2021-06-17 då 12 medlemmar närvarade personligen eller med ombud och ytterligare 4 var representerade genom fullmakter.

Styrelsen

2021-01-01 – 2021-06-17

Ledamöter:

Erik Berggren (Ordförande)
Alvaro Navia (Ledamot)
Nils Hast (Ekonomi)
Michael Sigge (Ledamot)
Maria-Elisa Karlsson (Sekreterare)
Bengt Gustafsson (Ledamot)
Caroline Segerqvist (ledamot)

Suppleanter:

Jan Halleson (Suppleant)

2021-06-17 – 2021-12-31

Ledamöter:

Erik Berggren (Ordförande)
Alvaro Navia (Ledamot)
Nils Hast (Ekonomi)
Michael Sigge (Ledamot)
Maria-Elisa Karlsson (Sekreterare)
Kari Klemettilä (Ledamot)

Suppleanter:

Jan Halleson (Suppleant)

Valberedning (vald på ordinarie årsstämma):

Birgitta Sigge (Sammanställande)
Sara Klemettilä
Carl-Johan Leffler

Styrelsens och revisorns ersättning

Enligt beslut av senaste ordinarie föreningsstämma är styrelsens arvode fastställt till SEK 100 000, plus sociala avgifter (oförändrat från föregående år).

Revisorn arvoderas på löpande räkning.

Föreningens ekonomi från 2021-01-01 till 2021-12-31

Allmänt

Föreningen har Handelsbanken som bankförbindelse och alla föreningens lån är upptagna hos dem. Under året har lån omsatts med löptider på mellan 3 mån och ett år.

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

Verksamhetsåret 2021

Under verksamhetsåret uppgick ränteutgifterna till SEK 0,8 miljoner (SEK 1,7 miljoner för 2020) och föreningen amorterade SEK 0,8 miljoner (SEK 2,8 miljoner i 2020) på sina lån. Vid verksamhetsårets utgång hade föreningen lån på SEK 91,2 miljoner (SEK 92,0 miljoner per 2020-12-31).

Hyresintäkterna uppgick till SEK 6,7 miljoner under 2021 (SEK 5,6 miljoner i 2020).

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

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

Vårt arbete med att utföra arbeten enl. underhållsplan fortskrider, men i den takt som medges av ekonomin och vår trivsel. Föreningen är och förblir direkt beroende av våra kommersiella hyresgäster, att de trivs är avgörande för vår ekonomi.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsåret har samtliga restriktioner avseende Corona pandemin tagits bort i Sverige men kort efter detta har kriget Ryssland - Ukraina skapat oroligheter i hela världen och i världsekonomin vilket har resulterat i stora prishöjningar på energi och råvaror. Sannolikheten för räntehöjningar under året är stor. Allt detta sammantaget har resulterat ibland annat en försiktighet i lokalhyresmarknaden vilket inte gör det lättare för föreningen att hitta hyresgäster. Trots detta finns intresse för föreningens lokaler och tomma ytor är på väg att fyllas. Föreningen har bra stabila hyresgäster och en god ekonomi och står väl rustad inför de svårare tider vi sannolikt ser framför oss.

Kassaflöde 1 januari-31 december	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Kassa vid årets början	10 861 782	15 288 044
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	6 818 509	6 026 994
Finansiella intäkter	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	111 987	0
Ökning kortfristiga skulder	0	0
Ökning långfristiga skulder	4 741 975	0
	<u>11 672 471</u>	<u>6 026 994</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-3 429 063	-5 464 341
Finansiella kostnader	-814 937	-1 669 501
Anskaffning inventarier	0	0
Investering i ombyggnadsprojekt	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	-303 719
Minskning av kortfristiga skulder	-4 902 270	-302 470
Minskning av långfristiga skulder	0	-2 713 225
	<u>-9 146 270</u>	<u>-10 453 256</u>
Kassa vid årets slut	13 387 982	10 861 782
Årets förändring av kassan	2 526 200	-4 426 262

Flerårsjämförelse*	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 679 456	5 600 657	8 146 630	6 849 932	6 069 015
Resultat efter finansiella poster	-145 988	-3 827 346	-1 550 372	-110 370	-1 026 095
Balansomslutning	128 966 485	129 272 768	136 115 807	134 200 275	121 053 331
Soliditet (%)	26,98	27,03	28,50	17,96	15,99
Kassalikviditet (%)	25,73	19,59	541,09	102,66	5,42

*Definitioner av nyckelstal , se tilläggsupplysningar

Förändring av eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 924 250	22 198 170	4 436 528	-47 792 493	-3 827 344
Resultatdisposition enligt beslut på föreningsstämma:					
Reservering yttre fond			459 600	-4 286 944	3 827 344
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					-145 988
Belopp vid årets utgång	59 924 250	22 198 170	4 896 128	-52 079 437	-145 988

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:	(kronor)
balanserat resultat	-52 079 437
årets resultat	-145 988
Totalt	-52 225 425

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:

avsättning till yttre fond	459 600
i ny räkning överföres	-52 685 025
Totalt	-52 225 425

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01	2020-01-01
	<u>Not</u>	<u>-2021-12-31</u>	<u>-2020-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 679 456	5 600 657
Övriga rörelseintäkter	2	<u>139 053</u>	<u>426 337</u>
Summa rörelseintäkter		6 818 509	6 026 994
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 206 775	-3 251 376
Övriga externa kostnader	4	-1 088 354	-2 081 860
Styrelsekostnader	5	-133 934	-131 107
Avskrivningar	6,7	<u>-2 720 496</u>	<u>-2 720 496</u>
Summa rörelsekostnader		-6 149 559	-8 184 839
Rörelseresultat		668 950	-2 157 845
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-814 937</u>	<u>-1 669 501</u>
Summa finansiella poster		-814 937	-1 669 501
Resultat efter finansiella poster		-145 987	-3 827 346
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-145 987	-3 827 346

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	113 122 285	115 677 079
Inventarer, verktyg och installationer	7	<u>1 692 707</u>	<u>1 858 409</u>
		114 814 992	117 535 488
Summa anläggningstillgångar		114 814 992	117 535 488
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		677 655	786 123
Aktuell skattefordran		67 186	68 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>18 670</u>	<u>21 109</u>
		763 511	875 498
Kassa och bank		13 387 982	10 861 782
Summa omsättningstillgångar		14 151 493	11 737 280
SUMMA TILLGÅNGAR		128 966 485	129 272 768

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		59 924 250	59 924 250
Upplåtelseavgifter		22 198 170	22 198 170
Yttre fond		4 896 128	4 436 528
		87 018 548	86 558 948
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-52 079 437	-47 792 493
Årets resultat		-145 988	-3 827 344
		-52 225 425	-51 619 837
Summa eget kapital		34 793 123	34 939 111
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	38 812 500	34 150 000
Övriga skulder		359 500	280 025
		39 172 000	34 430 025
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		358 182	205 605
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	11	52 427 500	57 875 000
Övriga skulder		355 489	496 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 860 191	1 326 987
Summa kortfristiga skulder		55 001 362	59 903 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 966 485	129 272 768

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m.m

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och byggnadsinventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	200
Om- och tillbyggnader	7,5-50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	45
Inventarier, verktyg och andra installationer	5-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

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

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exl. Varulager i procent av kortfristiga skulder.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2021	2020
	Hyesintäkter bostäder	27 300	27 300
	Hyesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	6 349 881	5 336 625
	Övriga tillägg	297 448	226 581
	Panter och överlåtelse	3 781	5 876
	Övriga intäkter	1 046	4 275
		<u>6 679 456</u>	<u>5 600 657</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2021	2020
	Försäkringsersättning	0	221 668
	Statligt stöd , Covid 19	139 053	204 669
		<u>139 053</u>	<u>426 337</u>
Not 3	Fastighetskostnader	2021	2020
	<u>Driftskostnader</u>		
	Vatten	82 553	95 195
	Värme	701 885	641 379
	El	327 942	143 772
	Fjärrkyla	78 100	62 871
	Sophantering	48 069	40 299
	Snöröjning	35 466	9 060
	Kabel-TV	13 491	10 700
	Fastighetsförsäkring	70 060	65 489
	Fastighetsförvaltning	145 662	137 441
	Städning	90 600	95 737
	Avtalskostnad hiss	22 371	18 788
	Övriga avtal	16 307	14 675
		<u>1 632 508</u>	<u>1 335 406</u>
	<u>Reparationer och underhåll</u>		
	Lokal	277 982	803 609
	Fastighet	144 261	1 047 149
	Hiss	118 154	65 212
	Gård	33 870	0
		<u>574 268</u>	<u>1 915 970</u>
	Summa fastighetskostnader	2 206 775	3 251 376

Not 4 Övriga externa kostnader	2021	2020
Fastighetsavgift bostäder	52 524	51 444
Fastighetsskatt lokaler	690 000	690 000
Nedskrivning kundfordringar	0	821 658
Data och telekostnader	81 917	78 581
Revisionsarvode	100 741	73 967
Övriga förvaltningskostnader	34 011	46 338
Administrativa kostnader	12 523	54 483
Konsultarvode	101 821	237 479
Bankkostnader	5 659	6 487
Pant- och överlåtelseavgifter	3 210	2 326
Föreningsavgifter	4 692	4 759
Övriga kostnader	1 256	14 338
	<u>1 088 354</u>	<u>2 081 860</u>
Not 5 Styrelsekostnader	2021	2020
Arvoden till styrelsen	100 000	100 001
Arbetsgivaravgifter	33 934	31 106
	<u>133 934</u>	<u>131 107</u>
Not 6 Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad, ingående anskaffningsvärde	78 970 402	78 970 402
Mark, ingående anskaffningsvärde	48 103 387	48 103 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>127 073 789</u>	<u>127 073 789</u>
Ingående avskrivningar byggnad	-11 396 710	-8 841 916
Årets avskrivningar	-2 554 794	-2 554 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-13 951 504</u>	<u>-11 396 710</u>
Utgående planenligt restvärde	113 122 285	115 677 079
Redovisat värde byggnader	65 018 898	67 573 692
Redovisat värde mark	48 103 387	48 103 387
	<u>113 122 285</u>	<u>115 677 079</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	153 200 000	153 200 000
varav byggnad	53 200 000	53 200 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 053 568	3 053 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 053 568	3 053 568
Ingående avskrivning	-1 195 159	-1 029 457
Årets avskrivningar	-165 702	-165 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 360 861	-1 195 159
Utgående redovisat värde	1 692 707	1 858 409

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader	814 937	1 669 501
	814 937	1 669 501

Not 9 Skatt på årets resultat

Föreningen har efter deklaration avseende inkomståret 2020 utnyttjat skattemässigt underskott uppgående till 22 951 523 (20 772 048) kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	11 813	10 993
KabelTv och bredband	6 857	10 116
	18 670	21 109

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Förfaller inom 1 år	Lånenummer	Ränta	Kapitalskuld
Stadshypotek AB	170815	1,150%	9 450 000
Stadshypotek AB	327609	0,750%	14 850 000
Stadshypotek AB	356188	0,750%	4 712 500
Stadshypotek AB	387416	0,850%	9 450 000
Stadshypotek AB	404333	0,810%	13 965 000
			52 427 500
Förfaller inom 2-5 år			
Stadshypotek AB	328878	0,800%	9 500 000
Stadshypotek AB	349385	0,750%	14 287 500
Stadshypotek AB	350474	0,810%	9 425 000
Stadshypotek AB	406580	1,210%	5 600 000
			38 812 500
Summa skulder till kreditinstitut			91 240 000

De lån som förfaller inom tolv månader skall anses vara kortfristiga, även om föreningen inte har för avsikt att lösa utan endast omplacera dessa.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	1 182 978	932 510
Räntekostnader	25 258	52 300
Vatten	15 476	16 290
Fjärrvärme	113 935	80 878
El	73 653	23 675
Fjärrkyla	5 388	5 420
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	262 840	131 420
Revisionsarvode	80 000	50 000
Övriga kostnader	100 663	34 494
	1 860 191	1 326 987

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
--	------------	------------

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar	104 000 000	104 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Väsentliga händelser

I enlighet med RevU18 skall lån som förfaller inom tolv månader anses vara kortfristiga, även om föreningen inte har för avsikt att lösa utan endast omplacera dessa.

Se information i förvaltningsberättelsen beträffande övriga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 2022

Erik Berggren
Ordförande

Nils Hast

Alvaro Navia

Michael Sigge

Maria-Elisa Karlsson

Kari Klemettilä

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022 -
BDO Mälardalen AB

Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vargen 8 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Vargen 8 för år 2021 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 enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Thomas Jerndal

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2022 12:27

SENT BY OWNER:

Thomas Jerndal • 04.06.2022 06:50

DOCUMENT ID:

S1Qc4wu_5

ENVELOPE ID:

HymqND__q-S1Qc4wu_5

DOCUMENT NAME:

ÅR och RB 2021 - Brf Vargen 8.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ERIK BERGGREN erik.berggren@standardbolag.se	Signed Authenticated	04.06.2022 10:11 04.06.2022 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/09/1964) IP: 94.255.130.53
Kari Klemettilä kari@litepaq.com	Signed Authenticated	04.06.2022 10:55 04.06.2022 10:45	Email Low	IP: 81.233.195.58 IP: 81.233.195.58
Nils Hast nils.hast@odinfond.no	Signed Authenticated	04.06.2022 13:49 04.06.2022 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/05/1970) IP: 77.16.217.110
MARIA-ELISA RUTH KARLSSON mekarlsson1989@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2022 03:08 05.06.2022 03:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/06/1989) IP: 94.254.123.42
Alvaro Navia alvaro0772@hotmail.com	Signed Authenticated	05.06.2022 07:45 05.06.2022 07:42	Email Low	IP: 212.107.139.132 IP: 212.107.139.132
MICHAEL SIGGE sigge.michael@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2022 12:16 05.06.2022 12:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/04/1973) IP: 83.185.37.76
THOMAS JERNDAL thomas.jerndal@bdo.se	Signed Authenticated	05.06.2022 12:27 05.06.2022 12:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/04/1968) IP: 109.225.119.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed