

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Vargen 8

Org.nr 769604-2220

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Vargen 8, org. nr 769604-2220, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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. 2 bostadsrätter har under 2022 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 i hyresgästens regi.

En kontorslokal på plan 1 har renoverats och hyrts ut till en befintlig hyresgäst. Denna hyresgäst har även valt att hyra ännu en lokal som kommer renoveras innan inflyttning. En lokal är tomställd för att kunna genomföra den renoveringen varefter den kommer kunna hyras ut. Alla lokaler som i nuläget kan hyras ut är alltså uthyrda, ett par mindre lokaler är dock uthyrda på korttid då dessa lokaler kan behöva byggas om på lite sikt.

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. Från årsskiftet 2022 / 2023 har dock såväl den ekonomiska som den tekniska förvaltningen flyttats till Storholmen AB. Vi hoppas att det skall öka kvaliteten på den tekniska förvaltningen vilken under 2022 inte har hållit den standard vi förväntat oss.

Föreningens revisor är enligt beslut på 2022 års ordinarie föreningsstämma den auktoriserade revisorn Thomas Jerndal från BDO Mälardalen AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Under räkenskapsåret har effekterna av COVID pandemin klingat av dock så har kriget i Ukraina och den ekonomiska oron med ökad inflation, leverans problem ökade räntor påverkat föreningens renoveringsprojekt som tagit längre tid och fördyrats. Det har även inneburit längre ledtider vad gäller exempelvis uthyrningar. Under rapporttiden har påverkan på föreningens lånekostnader varit mycket begränsad. Framöver kommer våra räntekostnader fortsätta att stiga i takt med att föreningens lån sätts om. En minskande lånestock och den relativt långsamma omsättningstakten på lånen gör dock att påverkan kommer förbli måttlig även under 2023.

Ventilationen och brandsäkerheten på plan -2 har förbättrats under året. En kontorslokal på plan 1 har renoverats och hyrts ut. Styrelsen har beslutat renovera hissen på Olofsgatan samt hissorgarna på såväl Olofsgatan som Sveavägen. Detta arbete kommer genomföras under 2023.

Föreningsstämman 2021 beslutade att föreningen ska utreda möjligheten att bygga balkonger. Detta utredningsarbete fortgår.

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

Som nämnts ovan har en hyresgäst på plan 1 expanderat sina lokaler under 2022, något som kommer fortsätta under 2023.

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 11 protokollförda styrelsemöten, samt två konstituerande, och ägnat betydande tid åt fastighetens teknik/ombyggnationer, ekonomi, hyresavtal och juridik.

Den ordinarie föreningsstämman hölls 2022-06-18 då 9 medlemmar närvarade personligen eller med ombud och ytterligare 4 var representerade genom fullmakter.

Styrelsen

2022-01-01 – 2022-06-18

Ledamöter:

Erik Berggren (Ordförande)

Alvaro Navia (Ledamot)

Nils Hast (Ekonomi)

Michael Sigge (Ledamot)

Maria-Elisa Karlsson (Sekreterare)

Kari Klemettilä (Ledamot)

Brf Vargen 8
Org.nr 769604-2220

Suppleanter:

Jan Halleson (Suppleant)

2022-06-18 – 2022-12-31

Ledamöter:

Erik Berggren Ordförande 2022-06-18 – 2022-10-04

Michael Sigge (Ordförande 2022-10-04 - 2022-12-31)

Alvaro Navia (Ledamot)

Nils Hast (Ekonomi)

Maria-Elisa Karlsson (Ledamot)

Kari Klemetilä (Ledamot)

Suppleanter:

Jan Halleson (Suppleant & Sekreterare)

Valberedning (vald på ordinarie årsstämma):

Birgitta Sigge (Sammankallande)

Sara Klemetilä

Carl-Johan Leffler

Styrelsens och revisorns ersättning

Enligt beslut av senaste ordinarie föreningsstämma är styrelsens arvode fastställt till SEK 150 000, plus sociala avgifter en höjning från föregående år.

Revisorn arvoderas på löpande räkning.

Föreningens ekonomi från 2022-01-01 till 2022-12-31

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 tre år. Föreningen genomsnittsränta under 2022 var 1,2 procent medan genomsnittsräntan på årsslutsdagen (per 2022-12-31) uppgick till 2,3 procent. Ökningen är ett resultat av att lån har omsatts på högre räntenivåer.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB. Nytorget ansvarade även för den tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel. Från 2023-01-01 har ekonomiska och övrig förvaltning tagits över av Storholmen Förvaltning.

Verksamhetsåret 2022

Under verksamhetsåret uppgick ränteutgifterna till SEK 1,1 miljoner (SEK 0,8 miljoner för 2021) och föreningen amorterade SEK 0,9 miljoner (SEK 0,8 miljoner i 2021) på sina lån. Vid verksamhetsårets utgång hade föreningen lån på SEK 90,4 miljoner (SEK 91,2 miljoner per 2021-12-31).

Hyresintäkterna uppgick till SEK 7,4 miljoner under 2022 (SEK 6,7 miljoner i 2021).

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 uthyrbar yta på mer än 2000 kvadratmeter till kommersiella ändamål fördelat från plan -2 upp till plan 4. Dessutom har föreningen en kvarvarande bostadshyresrätt om 28 m2. Föreningen har en långsiktig exponering främst vad avser beroende av lokalhyresintäkter från

Brf Vargen 8

Org.nr 769604-2220

kommersiella hyresgäster och mot förändringar i ränteläget. Således är det hyresnivåer och vakansgrad som påverkar föreningens intäktssida och räntenivåer och räntebindning som påverkar kostnadssidan. Under 2022 har räntorna kommit upp betydligt. Styrelsen menar att sammantaget ger detta 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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapporttidens slut.

Kassaflöde 1 januari-31 december	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kassa vid årets början	13 387 982	10 861 782
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	7 487 104	6 818 509
Finansiella intäkter	12 255	0
Minskning kortfristiga fordringar	1 326	111 987
Ökning kortfristiga skulder		0
Ökning långfristiga skulder		4 741 975
	<u>7 500 685</u>	<u>11 672 471</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-4 930 452	-3 429 063
Finansiella kostnader	-1 123 272	-814 937
Anskaffning inventarier	0	0
Investering i ombyggnadsprojekt	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av kortfristiga skulder	-1 398 526	-4 902 270
Minskning av långfristiga skulder	-57 527	0
	<u>-7 509 777</u>	<u>-9 146 270</u>
Kassa vid årets slut	13 378 890	13 387 982
Årets förändring av kassan	-9 092	2 526 200

Flerårsjämförelse*	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 487 104	6 679 456	5 600 657	8 146 630	6 849 932
Resultat efter finansiella poster	-1 274 861	-145 988	-3 827 346	-1 550 372	-110 370
Balansomslutning	126 235 571	128 966 485	129 272 768	136 115 807	134 200 275
Soliditet (%)	26,55	26,98	27,03	28,50	17,96
Kassalikviditet (%)	26,38	25,73	19,59	541,09	102,66

*Definitioner av nyckeltal , 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	4 896 128	-52 079 437	-145 988
Resultatdisposition enligt beslut på föreningsstämma:					
Reservering yttre fond			459 600	-459 600	
Balanseras i ny räkning				-145 988	145 988
Årets resultat					-1 274 861
Belopp vid årets utgång	59 924 250	22 198 170	5 355 728	-52 685 025	-1 274 861

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:	(kronor)
balanserat resultat	-52 685 025
årets resultat	-1 274 861
Totalt	-53 959 886

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:

avsättning till yttre fond	636 000
i anspråkstagande av yttre fond	-475 750
i ny räkning överföres	-54 120 136
Totalt	-53 959 886

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 487 104	6 679 456
Övriga rörelseintäkter	2	0	139 053
Summa rörelseintäkter		<u>7 487 104</u>	<u>6 818 509</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 443 879	-2 206 775
Övriga externa kostnader	4	-1 289 871	-1 088 354
Styrelsekostnader	5	-196 702	-133 934
Avskrivningar	6,7	-2 720 496	-2 720 496
Summa rörelsekostnader		<u>-7 650 948</u>	<u>-6 149 559</u>
Rörelseresultat		-163 844	668 950
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 255	0
Räntekostnader och likn resultatposter	8	-1 123 272	-814 937
Summa finansiella poster		<u>-1 111 017</u>	<u>-814 937</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 274 861	-145 987
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-1 274 861	-145 987

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	110 567 491	113 122 285
Inventarer, verktyg och installationer	7	1 527 005	1 692 707
		<u>112 094 496</u>	<u>114 814 992</u>
Summa anläggningstillgångar		112 094 496	114 814 992
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	677 655
Aktuell skattefordran		143	67 186
Övriga fordringar		736 507	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	25 535	18 670
		<u>762 185</u>	<u>763 511</u>
Kassa och bank		13 378 890	13 387 982
Summa omsättningstillgångar		14 141 075	14 151 493
SUMMA TILLGÅNGAR		126 235 571	128 966 485

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</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		5 355 728	4 896 128
		<u>87 478 148</u>	<u>87 018 548</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-52 685 025	-52 079 437
Årets resultat		-1 274 861	-145 988
		<u>-53 959 886</u>	<u>-52 225 425</u>
Summa eget kapital		33 518 262	34 793 123
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	38 625 000	38 812 500
Övriga skulder		489 473	359 500
		<u>39 114 473</u>	<u>39 172 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		320 996	358 182
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	11	51 725 000	52 427 500
Skatteskulder		114 974	0
Övriga skulder		339 656	355 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 102 210	1 860 191
Summa kortfristiga skulder		<u>53 602 836</u>	<u>55 001 362</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 235 571	128 966 485

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	2022	2021
	Hysesintäkter bostäder	27 751	27 300
	Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	7 088 570	6 349 881
	Övriga tillägg	307 665	297 448
	Panter och överlåtelser	5 520	3 781
	Övriga intäkter	57 598	1 046
		<u>7 487 104</u>	<u>6 679 456</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2022	2021
	Statligt stöd , Covid 19	0	139 053
		<u>0</u>	<u>139 053</u>
Not 3	Fastighetskostnader	2022	2021
	<u>Driftskostnader</u>		
	Vatten	112 444	82 553
	Värme	699 870	701 885
	El	529 206	327 942
	Fjärrkyla	73 396	78 100
	Sophantering	62 008	48 069
	Snöröjning	7 559	35 466
	Kabel-TV	11 320	13 491
	Entrémattor	7 407	0
	Fastighetsförsäkring	89 467	70 060
	Fastighetsförvaltning	119 909	145 662
	Städning	61 810	90 600
	Avtalskostnad hiss	16 238	22 371
	Övriga avtal	12 820	16 307
		<u>1 803 454</u>	<u>1 632 508</u>
	<u>Reparationer och underhåll</u>		
	Lokal	851 308	277 982
	Fastighet	653 065	144 261
	Hiss	134 565	118 154
	Gård	1 487	33 870
		<u>1 640 425</u>	<u>574 268</u>
	Summa fastighetskostnader	3 443 879	2 206 775

Not 4 Övriga externa kostnader	2022	2021
Fastighetsavgift bostäder	54 684	52 524
Fastighetsskatt lokaler	870 000	690 000
Data och telekostnader	81 832	81 917
Revisionsarvode	72 761	100 741
Övriga förvaltningskostnader	23 686	34 011
Trivselkostnader	5 684	0
Administrativa kostnader	15 048	12 523
Konsultarvode	151 058	101 821
Bankkostnader	3 997	5 659
Pant- och överlåtelseavgifter	5 054	3 210
Föreningsavgifter	4 811	4 692
Övriga kostnader	1 256	1 256
	1 289 871	1 088 354
 Not 5 Styrelsekostnader	 2022	 2021
Arvoden till styrelsen	149 998	100 000
Arbetsgivaravgifter	46 704	33 934
	196 702	133 934
 Not 6 Byggnad och mark	 2022-12-31	 2021-12-31
Byggnad, ingående anskaffningsvärde	78 970 402	78 970 402
Mark, ingående anskaffningsvärde	48 103 387	48 103 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 073 789	127 073 789
 Ingående avskrivningar byggnad	-13 951 504	-11 396 710
Årets avskrivningar	-2 554 794	-2 554 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 506 298	-13 951 504
 Utgående planenligt restvärde	 110 567 491	 113 122 285
 Redovisat värde byggnader	62 464 104	65 018 898
Redovisat värde mark	48 103 387	48 103 387
	110 567 491	113 122 285
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	212 000 000	153 200 000
varav byggnad	74 000 000	53 200 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 053 568	3 053 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 053 568</u>	<u>3 053 568</u>
Ingående avskrivning	-1 360 861	-1 195 159
Årets avskrivningar	<u>-165 702</u>	<u>-165 702</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 526 563	-1 360 861
Utgående redovisat värde	1 527 005	1 692 707
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader	1 123 272	814 937
	<u>1 123 272</u>	<u>814 937</u>
Not 9 Skatt på årets resultat		
Föreningen har efter deklaration avseende inkomståret 2021 utnyttjat skattemässigt underskott uppgående till 21 565 414 (22 951 523) kronor.		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	15 755	11 813
KabelTv och bredband	5 280	6 857
Snöavtal	<u>4 500</u>	<u>0</u>
	25 535	18 670

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Förfaller inom 1 år	Lånenummer	Ränta	Kapitalskuld
Stadshypotek AB	503189	3,027%	9 350 000
Stadshypotek AB	464624	1,440%	4 662 500
Stadshypotek AB	328878	0,800%	9 400 000
Stadshypotek AB	520945	3,920%	13 825 000
Stadshypotek AB	349385	0,750%	14 137 500
			<u>51 375 000</u>
Årlig löpande amortering			<u>350 000</u>
			51 725 000
Förfaller inom 2-5 år			
Stadshypotek AB	476705	2,750%	9 350 000
Stadshypotek AB	540913	4,050%	14 700 000
Stadshypotek AB	350474	0,810%	9 325 000
Stadshypotek AB	406580	1,210%	5 600 000
			<u>38 975 000</u>
Årlig löpande amortering			<u>-350 000</u>
			38 625 000
Summa skulder till kreditinstitut			<u>90 350 000</u>

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	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	530 270	1 182 978
Räntekostnader	58 491	25 258
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	197 130	262 840
Vatten	19 857	15 476
Fjärrvärme	110 325	113 935
El	77 011	73 653
Fjärrkyla	4 997	5 388
Revisionsarvode	80 000	80 000
Övriga kostnader	<u>24 129</u>	<u>100 663</u>
	1 102 210	1 860 191

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2022-12-31	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 2023

Michael Sigge
Ordförande

Nils Hast

Alvaro Navia

Erik Berggren

Maria-Elisa Karlsson

Kari Klemettilä

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023 - -
BDO Mälardalen AB

Thomas Jermdal
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 2022.

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 2022 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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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