

Brf Vargen 7

Org.nr: 769607-0403

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	17

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vargen 7, organisationsnummer 769607-0403, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-27

Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2010-10-19

Vargen 7 är en oäkta bostadsrättsförening med följande adresser; Olofsgatan 18, Adolf Fredriks kyrkogata 5-7 samt Sveavägen 39

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Kreditinstitut Stadshypotek AB.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-05 då 33 av totalt 55 lägenheter representerades.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25 då 33 av totalt 55 lägenheter representerades.

Fram till ordinarie stämma 2020-06-25 konstituerade styrelsen sig enligt följande

Emilia Slaghök ordförande

Marieh Ingelmo kassör

Saskia Eklind

Thomas Tendorf

Johanna Aybar Ekberg

Krister Runebrand

Jonathan Fransson – avsade sig uppdraget 2019-10-13

Christian Hahne suppleant

Rebecca Lopéz suppleant och sekreterare

Efter stämman 2020-06-25 konstituerade sig styrelsen enligt följande

Emilia Slaghök - ordförande

Marieh Ingelmo - kassör avsades sig uppdraget per 2020-10-20

Thomas Tendorf

Peter Falenius

Saskia Eklind suppleant

Christian Hahne suppleant

Styrelsen har under 2020 hållit 13 protokollförda styrelsesammanträden.

Stämman 2020-06-25 valde följande valberedning

Marianne Jägerhult Fjällberg - sammankallande

Linus Lindholm

Stämman 2020-06-25 valde följande revisor

Grant Thornton Sweden AB, huvudansvarig revisor är Josef Hagsten

Information om fastigheten

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 7 våningar samt källare i 2 plan. Fastighetens totalyta är 7 428, varav 4 591 kvm är bostäder samt 2 837 kvm lokalyta. Nybyggnadsår är 1929 och värdeår 1930.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Stambyte rör och el har genomförts	2005
Renovering av trapphusen	2007
Renovering fönster och karmar, slutfört	2007
Installation av bredband	2007
Renovering av fasad på innergården samt balkonger	2008
Ny maskinpark samt renovering av tvättstugan	2009
Renovering av hissar	2006-2010
Inpasseringssystem med porttelefon	2008
Nya källarförråd och uppfräschning i källare	2010-2012
Nytt värmesystem med termostatventiler	2011
Avyttring rå-vind	2010-2013
Stamspolning	2014
Renovering hissmaskiner, hisskorgar	2015
Uppfräschning gatufasader	2015
Blästring och målning av yttertak	2015
Upprustning av gård, nytt gårdsbjälklag	2015-2016
Renovering av trapphus och entréer	2020
Stamspolning	2020

Större renoveringar som pågår är ventilation. Fasader upp till och med mezzaninerna kommer att renoveras, men oklart när i tiden det kommer att ske. Längre fram kommer föreningen att se över balkongerna mot Sveavägen.

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	14	459
2 rok	13	755
3 rok	19	2 022
4 rok	4	452
> 5 rok	5	903
Summa	55	4 591

Lokaler

	Yta (m²)
Butiker	1 517
Restaurang	656
Övriga lokalytor	664

Totalyta (m²):	7 428
----------------------------------	--------------

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning har utförts av Delagott AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Sex av föreningens medlemmar har begärt att styrelsens förvaltning i vissa närmare avseenden granskas av en särskild granskningsman som förordnats av Bolagsverket.
- Några av föreningens medlemmar har ansökt om stämning i Stockholms tingsrätt avseende klander av stämmobeslut. Medlemmarna har ifrågasatt om besluten vid årsmötet 25 juni 2020 tillkommit i behörig ordning. Tingsrätten har kallat till muntlig förberedelse våren 2021.
- Tingsrättsförhandlingarna med en tidigare lokalhyresgäst har flera gånger skjutits upp på grund av den pågående pandemin. Datum för inledande förhandlingar är utsatta till våren 2021.
- Kontor på Olofsgatan 18, 1 trappa; tidigare styrelse beslutade att köpa ut avtalet som därmed upphörde januari 2019. Tidigare styrelser har ansökt om bygglov för att ändra kontoret samt utrymme som tidigare har använts som mötesrum för styrelsen till bostäder. Stadsbyggnadskontoret meddelade 2020-02-20 avslag på föreningens bygglovsansökan. Därefter har lokalen varit outhyrd. Styrelsen har lämnat uppdraget att finna lämplig hyresgäst till en professionell mäklare. Styrelsens ledamöter har också använt sina respektive nätverk. I dagsläget har föreningen inte lyckats att hitta någon intressent.
- Med hänvisning till statens stöd på grund av pandemin har de flesta av föreningens lokalhyresgäster ansökt om sådant stöd från föreningen. Styrelsen har beviljat totalt 50% hyresreduktion vilket även inkluderar driftkostnad och fastighetsskatt till endast en av föreningens lokalhyresgäster. Reduktionen motsvarade 77 955 kr / månad för april, maj och juni 2020; summa 233 865 kr. Föreningen mottog från staten 2020-12-23 hela det ansökta beloppet 116 933 kr; alltså 50 % av den lämnade hyresreduktionen. Bortfallet för detta blev därmed totalt 116 933 kr.
- På grund av att restauranglokalhyresgästerna inte har erlagt hyra i enlighet med gällande hyresavtal har föreningens förväntade intäkter minskat avsevärt. Vidare har föreningens förväntade intäkter minskat i viss utsträckning av att en lokal (f d. Kontra Juristbyrå på Olofsgatan 18, 1 trappa) är outhyrd.
- Utredning av vad som behövs för att skapa fungerande ventilation i hela fastigheten inkluderande av tidigare stämma beslutad Ozone Tech utrustning färdigställdes och arbetena är påbörjade och beräknas vara klara våren 2021 under förutsättning att restaurangerna lämnar de svar som byggprojektledaren behöver för att komma vidare med projekteringen, i skrivande stund är oklart om projektet kommer att kunna slutföras med de två befintliga restaurangerna.
- Undersökning och reparation av vattenskadan i fasaden högst upp mot gården avslutades.
- Det har visat sig att brandskyddsinspektion enligt gällande regelverk; Systematiskt brandskyddsarbete (SBA), inte har genomförts tidigare. Inspektionen blev klar under 2020 och ett antal åtgärder som måste genomföras har identifierats. Offerter har inhämtats och dessa arbeten har påbörjats och kommer att fortgå under 2021. Styrelsen har tecknat avtal om årlig brandskyddsrevision med Protektia.

Medlemsinformation

78 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits.

7 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

74 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	6 125	7 270	9 105	8 781
Årsavgifter, tkr	1 335	1 335	1 344	1 340
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 840	-2 856	-1 985	-55
Soliditet ¹ , %	59	61	63	65
Föreningen, kr				
Taxeringsvärde/kvm totalyta	32 041	32 041	23 560	23 560
Skuld/kvm totalyta	9 316	8 374	7 701	7 701
Snittränta, %	1,07	1,06	1,07	-
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	291	291	293	292
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-401	-622	-432	-12
Skuld/kvm bostadsrättsyta	15 073	13 548	12 459	12 459
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	156	140	135	147

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Framtida utveckling och årsavgifter

Inga beslut om förändringar av årsavgiften har fattats.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- Föreningens två restauranglokalhyresgäster har inte betalat hyra sedan de tillträdde, förutom att den ena restaurangen nyligen betalat en månadshyra. Styrelsen har därför stämt dem båda hos Stockholms Tingsrätt i första ledet för obetald hyra och i ett andra led med förverkande av hyresavtalet.
- Föreningen har meddelats bygglov avseende fasadrenovering upp till och med mezzaninerna för hela fastigheten. Arbetet är inte beställt i nuläget.
- Renoveringen av innergården som genomfördes 2015 - 2016 utfördes inte på ett korrekt och komplett sätt. Detta har resulterat i vatteninträngning från innergårdsporten till Olofsgatan. Detta är nu åtgärdat, dock förefaller samma problem finnas in till, i vart fall Adolf Fredriks Kyrkogata. Styrelsen undersöker nu vilka problem som eventuellt finns kvar. Företaget som utförde gårdsrenoveringen har gått i konkurs varför föreningen nödgades köpa in de reparationer som hitintills har utförts av annan aktör.
- Det har visat sig att inget avisningssystem finns i stuprör och takfot mot innergården och därför har stuprören där skadats. Styrelsen kommer att utreda och hantera dess problem under den kommande varma årstiden.
- I samband med besiktning av hissarna har uppdatering av alla hisslarm genomförts.
- Fastighetens allmänna gasinstallationer har besiktigats. Besiktning av de installationer som finns i bostäderna kommer att genomföras senare.
- Inspektion och sotning av de två eldstäder som finns i fastigheten har utförts. Inga anmärkningar har noterats.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kommer att utföras så snart ventilationsprojektet avseende restaurang-lokalhyresgästerna är färdigställt.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 710 934	37 179 879	1 200 000	-11 669 298	-2 887 056	104 534 459
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Balanseras i ny räkning				-2 887 056	2 887 056	0
Årets resultat					-2 140 124	-2 140 124
Belopp vid årets utgång	80 710 934	37 179 879	1 200 000	-14 556 354	-2 140 124	102 394 335

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 556 354
Årets resultat	-2 140 124
Totalt	-16 696 478

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-16 696 478
Totalt	-16 696 478

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	6 125 490	7 269 614
Övriga rörelseintäkter	3	24 684	3 996
Summa Rörelseintäkter		6 150 174	7 273 610
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-4 047 679	-3 807 784
Administration och förvaltning	5	-1 151 477	-2 673 617
Personalkostnader	6	-190 230	-238 704
Avskrivningar		-1 883 505	-1 617 531
Övriga rörelsekostnader	7	0	-1 150 000
Summa Rörelsekostnader		-7 272 891	-9 487 636
RÖRELSERESULTAT		-1 122 717	-2 214 026
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-717 040	-641 937
Summa Finansiella poster		-717 040	-641 920
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 839 757	-2 855 946
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 839 757	-2 855 946
SKATTER			
Skatt på årets resultat		-300 367	-31 110
Summa Skatter		-300 367	-31 110
ÅRETS RESULTAT		-2 140 124	-2 887 056

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	163 642 620	158 224 821
Pågående nyanläggningar	9	7 076 776	5 796 609
Summa materiella anläggningstillgångar		170 719 396	164 021 430
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		170 719 396	164 021 430
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		250 586	1 038 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		187 715	99 950
Summa kortfristiga fordringar		438 301	1 138 721
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 452 441	4 872 231
Summa kassa och bank		3 452 441	4 872 231
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 890 742	6 010 952
SUMMA TILLGÅNGAR		174 610 138	170 032 382

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		117 890 813	117 890 813
Fond för yttre underhåll		1 200 000	1 200 000
Summa bundet eget kapital		119 090 813	119 090 813
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 556 354	-11 669 298
Årets resultat		-2 140 124	-2 887 056
Summa fritt eget kapital		-16 696 478	-14 556 354
SUMMA EGET KAPITAL		102 394 335	104 534 459
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	37 000 000	43 200 000
Summa långfristiga skulder		37 000 000	43 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	32 200 000	19 000 000
Leverantörsskulder		1 147 185	1 454 870
Övriga skulder		60 000	60 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 808 618	1 783 053
Summa kortfristiga skulder		35 215 803	22 297 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 610 138	170 032 382

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningen är en oäkta förening, vilket innebär att den beskattas för sitt resultat.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,50% av anskaffningsvärde.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme	120 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Transport (Hiss)	25 år
Rest	120 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2. Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	1 335 406	1 335 406
Hysesintäkter		
Lokaler	4 790 069	5 871 870
Övriga hyresintäkter	16	60 014
	4 790 084	5 931 884
Övriga intäkter		
Övriga avgifter	0	2 324
Totalt nettoomsättning	6 125 490	7 269 614

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	24 684	3 996
Totalt övriga rörelseintäkter	24 684	3 996

Not 4. Operativ drift och underhåll	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	114 281	84 834
Uppvärmning	738 745	785 432
Vatten	143 897	121 495
Sophämtning	36 481	33 086
	1 033 404	1 024 846
Köpta tjänster		
Grovsopor	49 954	30 351
Fastighetskötsel	89 052	134 870
Fastighetsstäd	164 009	219 012
Trädgårdsskötsel	281	14 175
Snöröjning	0	18 663
Bevakningskostnader	158 485	8 098
Övriga köpta tjänster	937	6 617
	462 719	431 785
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	59 696	68 437
TV	6 534	6 539
	66 230	74 976
Övriga driftkostnader		
Försäkring	94 491	92 972
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	797 744	795 735
Övriga driftkostnader	158 102	144 276
	1 050 336	1 032 982
Reparation		
Byggnad	453 780	518 559
Portar och lås	9 800	74 691
Hiss	105 385	88 197
Lokaler	86 694	0
Vattenskada	0	387 381
Självrisk vattenskador	0	22 500
	655 658	1 091 329
Underhåll		
Byggnad	779 332	151 866
Totalt operativ drift och underhåll	4 047 679	3 807 784

Not 5. Administration och förvaltning	2020	2019
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	96 937	54 148
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	191 117	376 627
Konsultarvode	397 040	1 394 219
Juridiska arvoden	382 956	655 002
	971 113	2 425 848
Revision		
Revisionsarvode	83 426	193 621
Totalt administration och förvaltning	1 151 477	2 673 617

Konsultarvoden

93 tkr UH-plan

76 tkr moms

78 tkr arkitektarvode bygglov

86 tkr affärsrådgivning

Juridiska arvoden

382 tkr Åberg o co

Not 6. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	146 000	186 000
Sociala kostnader	44 230	52 704
	190 230	238 704
Totalt personalkostnader	190 230	238 704

Not 7. Övriga rörelsekostnader	2020	2019
Övriga kostnader	0	1 150 000
Totalt övriga rörelsekostnader	0	1 150 000

Not 8. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	118 416 417	118 416 417
Anskaffningsvärde mark	57 432 783	57 432 783
Inköp	7 301 304	0
Utgående anskaffningsvärden	183 150 504	175 849 200
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 17 624 379	- 16 012 695
Årets avskrivningar	- 1 883 505	- 1 611 684
Utgående avskrivningar	-19 507 884	-17 624 379
Utgående redovisat värde	163 642 620	158 224 821
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde mark	152 000 000	152 000 000
	238 000 000	238 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	166 000 000	166 000 000
Lokaler	72 000 000	72 000 000
	238 000 000	238 000 000

Not 9. Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	5 796 609	0
Inköp	8 465 868	5 796 609
Omklassificeringar	-7 185 703	0
Utgående anskaffningsvärden	7 076 774	5 796 609
Utgående redovisat värde	7 076 774	5 796 609

Ventilation uppgår per 2020-12-31 till 6 727 396 kr

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	2021-06-30	1,160 %	27 200 000	27 200 000
Stadshypotek AB	2024-07-30	0,980 %	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek AB	2021-02-18	1,220 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2025-04-30	1,210 %	7 000 000	0
Stadshypotek AB	2023-06-30	0,860 %	14 000 000	14 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			69 200 000	62 200 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-32 200 000	-19 000 000
			37 000 000	43 200 000

Lån med slutförfallodag under år 2021 klassas som kortfristig skuld även då de förväntas att förlängas.

Not 11. Ställda säkerheter

2020-12-31

2019-12-31

Fastighetsinteckningar

105 000 000

105 000 000

Summa:

105 000 000

105 000 000

Styrelsens underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2021

Emilia Slaghök

Thomas Tendorf

Peter Falenius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -
Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	HyX5Xqwdu-B1V57cv_u
Document	ÅR 2020 - Brf Vargen 7.pdf
Pages	17
Sent by	Josef Hagsten

Signing parties

Emilia Slaghök	emilia@immensa.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Thomas Tendorf	thomas.tendorf@a1advokater.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Peter Falenius	peter.falenius@frentab.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Josef Hagsten	josef.hagsten@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to emilia@immensa.se

2021-05-11 07:20:34 CEST,

E-mail invitation sent to peter.falenius@frentab.se

2021-05-11 07:20:34 CEST,

E-mail invitation sent to josef.hagsten@se.gt.com

2021-05-11 07:20:34 CEST,

E-mail invitation sent to thomas.tendorf@a1advokater.se

2021-05-11 07:20:34 CEST,

Clicked invitation link Peter Falenius

Amazon CloudFront,2021-05-11 07:30:45 CEST,IP address: 84.55.108.218

Clicked invitation link Thomas Tendorf

Amazon CloudFront,2021-05-11 08:23:14 CEST,IP address: 194.236.135.187

Document signed by THOMAS TENDORF

Birth date: 15/08/1959,2021-05-11 08:24:20 CEST,

Document signed by Peter Bjarne Falenius

Birth date: 23/11/1984,2021-05-11 08:34:52 CEST,

Clicked invitation link Emilia Slaghök

Amazon CloudFront,2021-05-11 09:53:53 CEST,IP address: 85.230.75.28

Document signed by EMILIA SLAGHÖK

Birth date: 15/02/1956,2021-05-11 10:07:59 CEST,

Clicked invitation link Josef Hagsten

Amazon CloudFront,2021-05-11 10:32:11 CEST,IP address: 88.131.44.131

Document signed by Josef Hagsten

Birth date: 22/06/1985,2021-05-11 10:33:02 CEST,

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vargen 7
Org.nr. 769607-0403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vargen 7 för år 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 7 för år 2020 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Norrköping den

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	BJjrcwd_-HkxsqHqD_d
Document	RB ISA_Föreningar_2019.3.pdf
Pages	2
Sent by	Josef Hagsten

Signing parties

josef hagsten	josef.hagsten@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
---------------	-------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to josef.hagsten@se.gt.com
2021-05-11 07:27:29 CEST,

Clicked invitation link josef hagsten
Amazon CloudFront,2021-05-11 10:33:21 CEST,IP address: 88.131.44.131

Document signed by Josef Hagsten
Birth date: 22/06/1985,2021-05-11 10:33:41 CEST,

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

