

Brf Vargen 7

Org.nr: 769607-0403

Årsredovisning 2019

Räkenskapsåret 20190101 - 20191231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

P KR
80
11/21
P-ber

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vargen 7, organisationsnummer 769607-0403, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2001-04-27

Ekonomisk plan registrerades år 2010-10-19

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår

Kreditinstitut Stadshypotek AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-19 då 26 av totalt 55 lägenheter representerades.

Extra stämma

2019-03-28 då 40 av totalt 55 lägenheter representerades.

2019-05-19 då 25 av totalt 55 lägenheter representerades.

2019-07-14 då 20 av totalt 55 lägenheter representerades.

2019-06-08 då 24 av totalt 55 lägenheter representerades.

2019-09-27 då 19 av totalt 54 lägenheter representerades.

Styrelse

Till och med 190327

Lars Vestersköld ordförande

Hans Emami kassör avgick 190219

Melina Falk

Thomas Tendorf

Johanna Aybar Ekberg

Christian Hahne suppleant

Krister Runebrand suppleant

190328-190618

Emilia Slaghök ordförande

Marieh Ingelmo kassör

Lars Vestersköld

Thomas Tendorf

Johanna Aybar Ekberg

Krister Runebrand

Jonathan Fransson

Christian Hahne suppleant

Saskia Eklind suppleant

Från och med 190619

Emilia Slaghök ordförande

Marieh Ingelmo kassör

Saskia Eklind

Thomas Tendorf

Johanna Aybar Ekberg

Krister Runebrand

Jonathan Fransson avgick 191013

Christian Hahne suppleant

Rebecca Lopéz suppleant och sekreterare

Handwritten signatures and initials: SO, MI, KR, P, Jtr, and a signature that appears to be "Luis".

Valberedning

Till och med 190327

Emilia Slaghök

Olof Karsberg

Revisor

Extern Grant Thornton Sweden AB, huvudansvarig revisor är Josef Hagsten

190328-190618

Melina Falk

Marianne Jägerhult Fjällberg

Från och med 190619

Melina Falk avgick 191129 på grund
av flytt

Marianne Jägerhult Fjällberg

Information om fastigheten

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 7 våningar samt källare i 2 plan.

Enligt 2019 års taxeringsbesked är totalytan 7412 kvm, varav 4587 kvm bostäder samt 2825 kvm lokalyta.

Fastighetsbeteckning: Vargen 7

Föreningens adresser:

Olofsgatan 18

Adolf Fredriks kyrkogata 5-7

Sveavägen 39

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 1930

Beskattning

Då föreningens verksamhet inte till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett oäkta bostadsföretag.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	14	459
2 rok	13	755
3 rok	19	2 022
4 rok	4	452
> 5 rok	5	903.4
Summa	55	4 591.4

Lokaler

	Yta (m ²)	Kontraktslängd
Kontor	124	
Butiker	1 517	
Restaurang	656	
Övrigt	578	

Totalt antal bostadslägenheter: 55

Totalyta (m²): 7 412

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning t o m 190331	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning t o m 190331	Fastighetsägarna
Teknisk förvaltning fr o m 190401	Delagott Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning fr o m 190401	Delagott Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bolagsverket registrerade våra nya stadgar 191029.
- Det har visat sig att föreningens noteringar om panter tidigare hade många brister. Styrelsen har sett till att alla noteringar om pantsättningar numera är korrekta.
- Tidigare reservkonto på Danske Bank är avslutat och medlen överflyttade till Handelsbanken som länge varit föreningens huvudbank.
- Styrelsen har beslutat att föreningens redovisning från och med 2019 skall följa K3 istället för som tidigare K2 eftersom detta ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska situation.
- Några medlemmar har under året hos domstol försökt klandra vissa beslut fattade på extra föreningsstämma 181114. Domstolen beslutade att inte utfärda stämning och medlemmarna valde att återkalla sin talan.
- Tingsrättsförhandlingarna med en tidigare lokalhyresgäst pågår.
- Styrelsen har avslutat allt samarbete med det juridiska ombud som föreningen tidigare har använt under ett antal år.
- Föreningen har bytt ekonomisk och teknisk förvaltare till Delagott AB 190401. Samarbetet fungerar bra.
- Trapphusrenoveringen påbörjades under året.
- Ny el dragnig i trapphusen har genomförts. Alla elledningar är nu infällda.
- Stamspolning har genomförts i hela fastigheten.
- Styrelsen har låtit öka bredbandshastigheten till 1000 Mb via Ownit.
- Digital bokning av tvättstuga; som efterfrågats av flera medlemmar är numera tillgänglig via föreningens hemsida.
- Styrelsen har samarbetat med mäklare för att hyra ut lokaler mot Sveavägen och Adolf Fredriks Kyrkogata och styrelsen har enligt extra stämman 190714 beslut tecknat hyresavtal för dessa lokaler med Ljunggren / Le Bai.
- Utredning av vad som behövs för att skapa fungerande ventilation i hela fastigheten inkluderande av stämman beslutad Ozone Tech utrustning påbörjades.

Medlemsinformation

77 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att bostadsrätter har överlåts.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

55 bostadsrätter

**78 medlemmar vid
räkenskapsårets slut**

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	7 270	9 105	8 781	9 050
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 856	-1 985	-55	432
Soliditet ¹ , %	61	63	65	65

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

- Styrelsen har under 2020 tagit fram en underhållsplan eftersom detta inte tidigare har funnits. Underhållsplanens tidshorisont är 30 år. I planen redovisas särskilt underhållsåtgärder som rekommenderas för de närmaste 5 åren. Planen kommer att ligga till grund för föreningens långsiktiga budgetarbete. Vidare kommer underhållsplanen att revideras minst en gång per år.
- Stadsbyggnadskontoret har avslagit föreningens ansökan avseende omvandling av kontor till lägenheter på Olofsgatan 18, 1 trappa. Styrelsen ser nu över vilka lämpliga alternativ som finns.
- Reparation av avloppsstammarna under gården har genomförts.
- Reparation och åtgärd av fuktskadad vägg i Myrornas lokal, i källarplan mot Adolf Fredriks Kyrkogata har genomförts.
- Reparation av avloppsstammar i blivande restauranglokal har genomförts.
- Genomförandet av den totalrenovering av ventilationen i hela fastigheten inkluderande av stämma beslutad Ozone Tech utrustning som visat sig nödvändig har påbörjats och beräknas vara färdig under våren.
- Föreningen behöver ta upp en kredit i banken med 7 miljoner kronor för att finansiera kostnaden för bland annat ventilationsrenoveringen i fastigheten.
- Renoveringen av ventilationsutrustningen kommer att innebära ett visst hyresbortfall.
- Föreningen har lämnat in bygglovsansökan avseende fasadrenovering upp till och med mezzaninerna.
- Undersökning och reparation av vattenskada i fasaden högst upp mot gården påbörjades.
- Styrelsen har påbörjat arbetet med att göra en genomlysning av säkerheten i fastigheten och inledningsvis beslutat att kontraktera Securitas att rondera för att säkra alla medlemmars trygghet i fastigheten.
- Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på föreningens resultat under 2020, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.

Framtida utveckling och årsavgifter

Inget beslut om förändringar av årsavgiften har fattats.

IP KR
SO
M
EWS R JH

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	600 000	-8 968 346	-2 100 952	107 421 515
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			600 000	-600 000		0
Balanseras i ny räkning				-2 100 952	2 100 952	0
Årets resultat					-2 887 056	-2 887 056
Belopp vid årets utgång	80 710 934	37 179 879	1 200 000	-11 669 298	-2 887 056	104 534 459

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 669 298
Årets resultat	-2 887 056
Totalt	-14 556 354

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar

Balanseras i ny räkning	-14 556 354
Totalt	-14 556 354

50 M KR
6 (15)
JH
ms

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	7 269 614	9 104 620
Övriga rörelseintäkter	3	3 996	16 872
Summa Rörelseintäkter		7 273 610	9 121 492
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 807 784	-3 279 513
Avskrivningar		-1 617 531	-1 350 646
Administration och förvaltning	5	-2 912 321	-1 428 272
Övriga rörelsekostnader	6	-1 150 000	-4 429 325
Summa Rörelsekostnader		-9 487 636	-10 487 756
RÖRELSERESULTAT		-2 214 026	-1 366 264
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-641 937	-618 868
Summa Finansiella poster		-641 920	-618 798
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 855 946	-1 985 062
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 855 946	-1 985 062
SKATTER			
Skatt på årets resultat		-31 110	-115 890
Summa Skatter		-31 110	-115 890
ÅRETS RESULTAT		-2 887 056	-2 100 952

PKR
SO
7 (15) MI
Jmf
hus

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	158 224 821	159 836 505
Inventarier, verktyg och installationer		0	5 847
Pågående nyanläggningar		5 796 609	0
Summa materiella anläggningstillgångar		164 021 430	159 842 352
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		164 021 430	159 842 352
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 478
Övriga fordringar		1 038 771	7 274 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 950	51 068
Summa kortfristiga fordringar		1 138 721	7 330 263
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 872 231	3 485 590
Summa kassa och bank		4 872 231	3 485 590
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 010 952	10 815 853
SUMMA TILLGÅNGAR		170 032 382	170 658 205

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		117 890 813	117 890 813
Fond för yttre underhåll		1 200 000	600 000
Summa bundet eget kapital		119 090 813	118 490 813
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 669 298	-8 968 346
Årets resultat		-2 887 056	-2 100 952
Summa fritt eget kapital		-14 556 354	-11 069 298
SUMMA EGET KAPITAL		104 534 459	107 421 515
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	43 200 000	41 200 000
Summa långfristiga skulder		43 200 000	41 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	19 000 000	16 000 000
Leverantörsskulder		1 454 870	299 891
Skatteskulder		0	325 115
Övriga skulder		60 000	406 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 783 053	5 005 205
Summa kortfristiga skulder		22 297 923	22 036 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 032 382	170 658 205

113

KR
85
M1
24

[Handwritten signatures]

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Redovisning av intäkter

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

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2019 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

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 1,37% av anskaffningsvärde.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

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	2019	2018
Arsavgifter		
Bostäder	1 335 406	1 335 629
Hyresintäkter		
Lokaler	5 871 870	7 669 987
Övriga hyresintäkter	60 014	93 543
	5 931 884	7 763 531
Övriga intäkter		
Pantsättningsavgifter	0	3 185
Överlåtelseavgifter	2 324	2 276
	2 324	5 461
Totalt nettoomsättning	7 269 614	9 104 620
Not 3. Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Övriga ersättningar och intäkter	3 996	16 872
Totalt övriga rörelseintäkter	3 996	16 872

P KR

JK SO MI

LS JH

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2019	2018
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	84 834	95 297
Uppvärmning	785 432	858 388
Vatten	121 495	120 040
Sophämtning	33 086	32 758
	1 024 846	1 106 482
Köpta tjänster		
Grovsopor	30 351	51 221
Fastighetsskötsel	134 870	104 916
Fastighetsstäd	219 012	176 003
Klottersanering	0	6 744
Trädgårdsskötsel	14 175	0
Snöröjning	18 663	32 395
Bevakningskostnader	8 098	21 423
	425 169	392 703
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	68 437	72 992
TV	6 539	6 500
	74 976	79 493
Övriga driftkostnader		
Försäkring	92 972	125 467
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	795 735	683 535
Övriga driftkostnader	144 276	119 505
	1 032 982	928 507
Reparation		
Byggnad	541 059	488 534
Portar och lås	74 691	49 708
Hiss	88 197	46 429
Vattenskada	387 381	23 532
	1 091 329	608 203
Underhåll		
Byggnad	45 666	0
Balkonger/altaner	0	157 103
Lokaler	106 200	0
	151 866	157 103
Totalt operativ drift och underhåll	3 801 168	3 272 491

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KR", "MI", and "JW".

Not 5. Administration och förvaltning	2019	2018
Styrelsen		
Styrelsearvode	186 000	182 000
Sociala kostnader	52 704	51 467
	238 704	233 467
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	54 148	10 793
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	376 627	270 745
Konsultarvode	1 394 219	74 268
Juridiska arvoden	655 002	737 383
	2 425 848	1 082 395
Revision		
Revisionsarvode	193 621	101 618
Totalt administration och förvaltning	2 912 321	1 428 272

Not 6. Övriga rörelsekostnader	2019	2018
Övriga kostnader	1 150 000	4 429 325
Totalt övriga rörelsekostnader	1 150 000	4 429 325

Specifikation till not 4

Konsult arvoden:

Ytterman Project AB - Projektledning avseende ombyggnad lokaler, trapphusrenovering samt fasadrenovering.

GATE Commercial Broker - Förmedlingsprovision lokaluthyrning.

Juridiska arvoden:

Optimus advokatbyrå - biträde med anledning av klander av bolagsstämmobeslut inför Bolagsverket och domstol.

Advokatfirman Åberg & Co - huvudsakligen biträde med att skriva hyreskontrakt med de nya restaurangerna och tvist med Lion Bar.

Grant Thornton - huvudsakligen biträde med skatteprocess rörande underkänt mervärdesskatteavdrag och skattetillägg (ersättning med 5 miljoner kr till Monks för upphörande av hyresavtal).

Claude Zacharias - Skadeståndstvist med Lion Bar.

so P KR
M R
13 (15)
Kus Jm

Not 7. Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	118 416 417	118 416 417
Anskaffningsvärde mark	57 432 783	57 432 783
Utgående anskaffningsvärden	175 849 200	175 849 200
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 16 012 695	- 14 691 582
Årets avskrivningar	- 1 611 684	- 1 321 113
Utgående avskrivningar	-17 624 379	-16 012 695
Redovisat värde vid årets slut	158 224 821	159 836 505
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	86 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark	152 000 000	98 000 000
	238 000 000	175 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	166 000 000	114 000 000
Lokaler	72 000 000	61 000 000
	238 000 000	175 000 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Stadshypotek	2020-06-30	0,99 %	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek	2020-02-17	0,97 %	5 000 000	0
Stadshypotek	2021-06-30	1,16 %	27 200 000	27 200 000
Stadshypotek	2024-07-30	0,98 %	16 000 000	16 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			62 200 000	57 200 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 000 000	-16 000 000
			43 200 000	41 200 000

Lån med slutförfallodag under år 2020 klassas som kortfristig skuld även då de förväntas att förlängas.

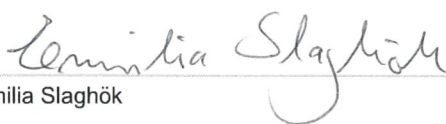
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69,2 mkr


Not 9. Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	105 000 000	105 000 000
Summa:	105 000 000	105 000 000


Handwritten signatures and initials:
 SO
 MI
 KR
 Jy

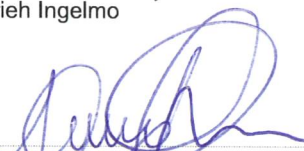
Styrelsens underskrifter


Stockholm den 3 / 4 2020

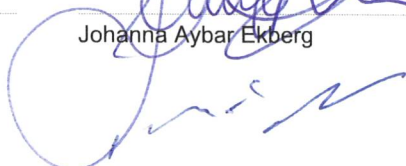

Emilia Slaghök


Marieh Ingelmo


Saskia Eklind


Johanna Aybar Ekberg


Krister Runebrand


Thomas Tendorf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-07
Grant Thornton Sweden AB


Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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 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 2019 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.

Norrköping den 7/4-2020

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

