

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Vargen 8**

Org.nr 769604-2220

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
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 2020-01-01 – 2020-12-31.

### 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 bostadsrätt har under 2020 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 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 sju år förekommer.

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

Föreningens firma tecknas 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 2020 års ordinarie föreningsstämma den auktoriserade revisorn Thomas Jerndal från BDO Mälardalen AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Under räkenskapsåret har ett nytt virus, COVID-19, spridits i 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.

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.

Brf Vargen 8  
Org.nr 769604-2220

### Lokaler och lokalhyror

Föreningens största hyresgäst Digital Inn har under verksamhetsåret försatts i konkurs och avflyttat. Ny hyresgäst M store har övertagit stora delar av de lokaler som Digital Inn förhyrde. Konkursen har inneburit betydande förluster för föreningen.

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.

Ny hyresgäst har under verksamhetsåret flyttat in 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 2020-06-11 då nio medlemmar närvarade personligen eller med ombud och ytterligare 6 var representerade genom fullmakter.

#### **2020-01-01 – 2020-06-11**

##### **Ledamöter:**

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

##### **Suppleanter:**

Lars Thalmann (suppleant)  
Gunnar Annebro (suppleant)

#### **2020-06-11 – 2020-12-31**

##### **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 Hallesson (Suppleant)

Brf Vargen 8  
Org.nr 769604-2220

### Valberedning (vald på ordinarie årsstämma):

Birgitta Sigge (Sammankallande)  
Sara Klemettilä  
Carl Johan Leffler

### Styrelsens och revisorners 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 2020-01-01 till 2020-12-31

#### 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 2020

Under verksamhetsåret uppgick ränteutgifterna till SEK 1,7 miljoner (SEK 1,7 miljoner för 2019) och föreningen amorterade SEK 2,8 miljoner (SEK 0,6 miljoner i 2019) på sina lån. Vid verksamhetsårets utgång hade föreningen lån på SEK 92,0 miljoner (SEK 94,8 miljoner per 2019-12-31).

Hysesintäkterna uppgick till SEK 5,6 miljoner under 2020 (SEK 8,1 miljoner i 2019).

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.

<b>Kassaflöde 1 januari-31 december</b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Kassa vid årets början	15 288 044	14 068 554
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	6 026 994	8 146 630
Finansiella intäkter	0	32 173
Ombildning hyresrätt till bostadsrätt	0	16 208 500
Minskning kortfristiga fordringar	0	675 812
Ökning kortfristiga skulder	0	0
Ökning långfristiga skulder	0	0
	<u>6 026 994</u>	<u>25 063 115</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-5 464 341	-5 271 394
Finansiella kostnader	-1 669 501	-1 737 285
Anskaffning inventarier	0	0
Investering i ombyggnadsprojekt	0	-4 092 350
Ökning av kortfristiga fordringar	-303 719	0
Minskning av kortfristiga skulder	-302 470	-11 988 346
Minskning av långfristiga skulder	-2 713 225	-754 250
	<u>-10 453 256</u>	<u>-23 843 625</u>
Kassa vid årets slut	10 861 782	15 288 044
Årets förändring av kassan	-4 426 262	1 219 490

<b>Flerårsjämförelse*</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	5 600 657	8 146 630	6 849 932	6 069 015	5 794 111
Resultat efter finansiella poster	-3 827 346	-1 550 372	-110 370	-1 026 095	34 518
Balansomslutning	129 272 768	136 115 807	134 200 275	121 053 331	123 829 195
Soliditet (%)	27,03	28,50	17,96	15,99	16,46
Kassalikviditet (%)	19,59	541,09	102,66	5,42	26,16

\*Definitioner av nyckeltal , se tilläggsupplysningar

<b>Förändring av eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	59 924 250	22 198 170	3 976 928	-45 782 521	-1 550 372
Resultatdisposition enligt beslut på föreningsstämma:					
Reservering yttre fond			459 600	-459 600	
Balanseras i ny räkning				-1 550 372	1 550 372
Årets resultat					-3 827 344
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>59 924 250</b>	<b>22 198 170</b>	<b>4 436 528</b>	<b>-47 792 493</b>	<b>-3 827 344</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:	(kronor)
balanserat resultat	-47 792 493
årets resultat	<u>-3 827 344</u>
<b>Totalt</b>	<b>-51 619 837</b>

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:

avsättning till yttre fond	459 600
i ny räkning överföres	<u>-52 079 437</u>
<b>Totalt</b>	<b>-51 619 837</b>

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

## RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 600 657	8 146 630
Övriga rörelseintäkter	2	<u>426 337</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		6 026 994	8 146 630
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-3 251 376	-2 002 350
Övriga externa kostnader	4	-2 081 860	-3 137 623
Styrelsekostnader	5	-131 107	-131 421
Avskrivningar	6,7	<u>-2 720 496</u>	<u>-2 720 496</u>
Summa rörelsekostnader		-8 184 839	-7 991 890
<b>Rörelseresultat</b>		-2 157 845	154 740
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	32 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-1 669 501</u>	<u>-1 737 285</u>
Summa finansiella poster		-1 669 501	-1 705 112
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-3 827 346	-1 550 372
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 827 346</b>	<b>-1 550 372</b>

## BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	115 677 079	118 231 873
Inventarer, verktyg och installationer	7	1 858 409	2 024 111
		<u>117 535 488</u>	<u>120 255 984</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		117 535 488	120 255 984
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	10 163
Hysesfordringar		786 123	473 278
Aktuell skattefordran		68 266	70 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	21 109	18 200
		<u>875 498</u>	<u>571 779</u>
Kassa och bank		10 861 782	15 288 044
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		11 737 280	15 859 823
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>129 272 768</b>	<b>136 115 807</b>



## BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		59 924 250	59 924 250
Upplåtelseavgifter		22 198 170	22 198 170
Yttre fond		4 436 528	3 976 928
		<hr/>	<hr/>
		86 558 948	86 099 348
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-47 792 493	-45 782 521
Årets resultat		-3 827 344	-1 550 372
		<hr/>	<hr/>
		-51 619 837	-47 332 893
<b>Summa eget kapital</b>		34 939 111	38 766 455
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	34 150 000	94 225 000
Övriga skulder		280 025	193 250
		<hr/>	<hr/>
		34 430 025	94 418 250
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		205 605	998 145
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	12	57 875 000	600 000
Övriga skulder		496 040	289 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 326 987	1 043 409
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		59 903 632	2 931 102
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 272 768</b>	<b>136 115 807</b>

## 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

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Hysesintäkter bostäder	27 300	27 300
	Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	5 336 625	7 870 209
	Övriga tillägg	226 581	188 225
	Panter och överlåtelser	5 876	11 852
	Övriga intäkter	4 275	49 044
		<u>5 600 657</u>	<u>8 146 630</u>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Försäkringsersättning	221 668	0
	Statligt stöd , Covid 19	204 669	0
		<u>426 337</u>	<u>0</u>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<u>Driftskostnader</u>		
	Vatten	95 195	95 175
	Värme	641 379	721 506
	El	143 772	142 010
	Fjärrkyla	62 871	73 111
	Sophantering	40 299	36 544
	Snöröjning	9 060	16 243
	Kabel-TV	10 700	10 532
	Fastighetsförsäkring	65 489	63 383
	Fastighetsförvaltning	137 441	132 156
	Städning	95 737	93 992
	Avtalskostnad hiss	18 788	16 699
	Övriga avtal	14 675	16 444
		<u>1 335 406</u>	<u>1 417 795</u>
	<u>Reparationer och underhåll</u>		
	Lokal	803 609	242 211
	Fastighet	1 047 149	266 870
	Hiss	65 212	69 794
	Gård	0	5 680
		<u>1 915 970</u>	<u>584 555</u>
	Summa fastighetskostnader	3 251 376	2 002 350

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetsavgift bostäder	51 444	49 572
Fastighetsskatt lokaler	690 000	690 000
Nedskrivning kundfordringar	821 658	1 888 962
Data och telekostnader	78 581	79 017
Revisionsarvode	73 967	51 278
Övriga förvaltningskostnader	46 338	52 943
Bankkostnader	6 487	5 809
Administrativa kostnader	54 483	37 724
Pant- och överlåtelseavgifter	2 326	11 046
Föreningsavgifter	4 759	4 720
Konsultarvode	237 479	206 779
Övriga kostnader	14 338	59 773
	<u>2 081 860</u>	<u>3 137 623</u>
<b>Not 5 Styrelsekostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Arvoden till styrelsen	100 001	100 001
Arbetsgivaravgifter	31 106	31 420
	<u>131 107</u>	<u>131 421</u>
<b>Not 6 Byggnad och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Byggnad, ingående anskaffningsvärde	78 970 402	74 878 052
Årets om- och tillbyggnation	0	4 092 350
Mark, ingående anskaffningsvärde	<u>48 103 387</u>	<u>48 103 387</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 073 789	127 073 789
Ingående avskrivningar byggnad	-8 841 916	-6 287 122
Årets avskrivningar	<u>-2 554 794</u>	<u>-2 554 794</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 396 710	-8 841 916
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>115 677 079</b>	<b>118 231 873</b>
Redovisat värde byggnader	67 573 692	70 128 486
Redovisat värde mark	<u>48 103 387</u>	<u>48 103 387</u>
	<b>115 677 079</b>	<b>118 231 873</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	153 200 000	153 200 000
varav byggnad	53 200 000	53 200 000

<b>Not 7 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	3 053 568	3 053 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 053 568</u>	<u>3 053 568</u>
Ingående avskrivning	-1 029 457	-863 755
Årets avskrivningar	<u>-165 702</u>	<u>-165 702</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 195 159	-1 029 457
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 858 409</b>	<b>2 024 111</b>

<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter	0	32 173
	<u>0</u>	<u>32 173</u>

<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader	1 669 501	1 737 285
	<u>1 669 501</u>	<u>1 737 285</u>

#### **Not 10 Skatt på årets resultat**

Föreningen har efter deklaration avseende inkomståret 2019 utnyttjat skattemässigt underskott uppgående till 20 772 048 (21 023 435) kronor.

<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	10 993	10 521
KabelTv och bredband	<u>10 116</u>	<u>7 679</u>
	21 109	18 200

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Förfaller inom 1 år	Lånenummer	Ränta	Kapitalskuld
Stadshypotek AB	252814	0,850%	9 525 000
Stadshypotek AB	263012	1,290%	4 762 500
Stadshypotek AB	5358	1,540%	14 437 500
Stadshypotek AB	295111	0,950%	9 550 000
Stadshypotek AB	128125	1,300%	5 600 000
Stadshypotek AB	311901	0,790%	14 000 000
			<u>57 875 000</u>
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>			
Stadshypotek AB	327609	0,750%	15 000 000
Stadshypotek AB	170815	1,150%	9 550 000
Stadshypotek AB	328878	0,800%	9 600 000
			<u>34 150 000</u>
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<u>92 025 000</u>

Det har skett en förändring av redovisningsprinciper för året. Föregående år redovisades samtliga lån som långfristiga förutom den del som redan var bestämd genom amorteringar. I år är den upprättad i enlighet med RevU18. 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror	932 510	478 970
Räntekostnader	52 300	85 056
Vatten	16 290	15 900
Fjärrvärme	80 878	88 401
El	23 675	16 302
Fjärrkyla	5 420	4 682
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	131 420	262 840
Revisionsarvode	50 000	50 000
Övriga kostnader	34 494	41 258
	<u>1 326 987</u>	<u>1 043 409</u>

<b>Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	104 000 000	104 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 15 Väsentliga händelser**

Se information i förvaltningsberättelsen beträffande väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 2021

Erik Berggren  
Ordförande

Nils Hast

Alvaro Navia

Michael Sigge

Maria-Elisa Karlsson

Bengt Gustafsson

Caroline Segerqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021 - -  
BDO Mälardalen AB

Thomas Jerndal  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vargen 8 för år 2020.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vargen 8 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-06-

Thomas Jerndal  
Auktoriserad revisor