



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Vildsvinet 23

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vildsvinet 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Leif Torsten Andersson	Ledamot
Jan Axel Bentzer	Ledamot
Catharina Isabella Brundin	Ledamot
Margareta Birgitta von Bornstedt	Ledamot

Bengt Arvid Ragnar Gerge	Suppleant
Manuel Wilhelm Wik	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Anne-Marie Tillman	Suppleant Intern	

Valberedning

Damiel Cremonini

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-10. Extra stämma med anledning av ny styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VILDSVINET 23	1994	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 1 flerbostadshus.

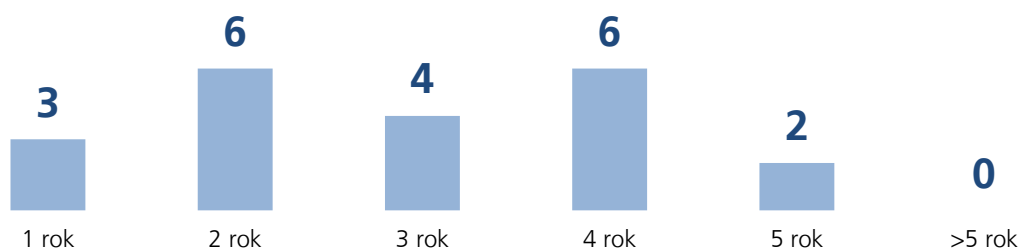
Värdeåret är 1969.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 568 m², varav 1 860 m² utgör lägenhetsyta och 708 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fondförvaltning	508 m ²	bostadsrätt

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Arbets- och fritidsrum	Föreningslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya justerbara ventiler till stigarna för värmeledning för temperaturutjämning i hela huset	2018	Jämn temperatur eftersträvas i alla lägenheter och lokaler
Nytt soprumssystem	2018	Byte av karusell med soppåsar av plast till två kärl på hjul
Komplettering av ventilationssystem	2018	Montering av spaltventiler i vissa fall
Ny elcentral	2017	Tydlig uppmärkning av berörda elgrupper. Större säkerhet
Ny garageport	2017	Gemensam garageport G37 - G39
Nya sektioner av stamrör	2016	Garageplan och undre källarplan
Nya dörrlås till gemensamma utrymmen	2016	Automatisk låsning
Nya säkerhetsdörrar	2016	Samtliga lägenhetsdörrar av trä utbytta
Rörstamspolning	2016 - 2021	
Handikappanpassning för permobil	2016	Entréplanet
Översyn av ytter port	2016	Ny öppningsautomatik
Samtliga lägenheter anslutna till ip only fiberoptiknät	2016	Bredband med särskilda valmöjligheter
Ventilbyten i UK till 5x2 stigarledningar för sektionerad vattenavstängning	2016	Partiell vattenavstängning möjlig. Uppmärkning i UK av vilka tappställen som påverkas i lägenheter och lokaler
Genomgång av fastighetens VVS-ritningar	2016	
Energideklaration	2015 - 2025	Energiklass D
Entré, trappuppgång, garage	2015 - 2016	Energibesparande LED-belysning. Varmt lyktljus i entrén
Hiss	2015	Ny datorstyrning
Intrimning av ventilation	2015	
OVK-besiktning	2015 - 2019	Godkänd
Entré och trappuppgång	2015	Uppfräschning
Radon mätning	2013	Godkänd
Porttelefon	2013	
Ombyggnad gatufasad plan 6	2011 - 2013	Bättre värmeisolering
Eget vatten och fjärrvärme	2011	Avskilt från Grevgatan 37
Framdragning av fjärrvärme till fastigheten	2010	
Omläggning av tak	2009	Avser målning av tak
Justering/tätning av hängrännor	2009	
Byte av låssystem	2008	
Försköning av gård	2007 - 2008	
Omläggning av gårdsyta	2006 - 2007	
Hissrenovering	2005	
Tätning och justering av fönster och balkongdörrar	2004	Renovering fönster och dörrkarmar mot gård
Omputsning av fasad	2000 - 2005	Senast fasad mot norr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör koaxialkabel	Comhem Basavtal för bredband 100/10 och basutbud TV. Ingår i medlemsavgiften
Internetleverantör fiberkabel	ip only leverantör av höghastighetsanslutning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Låssystem	Karla Låsservice
Hiss	Sandbergs Hiss
Bostadsrätternas medlemsförsäkring	Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Medlemmarnas individuella bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i medlemsavgiften

Föreningens ekonomi

Tidigare planerade amorteringar av föreningens lån flyttades fram i tiden, men har nu gjorts i samband med årets amortering. Strävan är att med tiden göra föreningen skuldfri. Det förhållandet är också attraktivt vid försäljning av bostadsrätter.

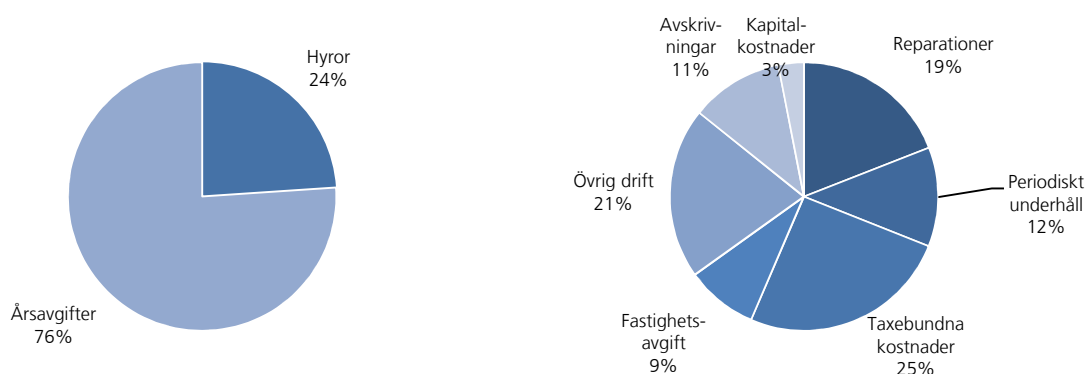
I år 2019 fyller fastigheten 50 år och har under senare tid genomgått ett antal underhålls- och förändringsarbeten, inte minst sedan fastigheterna Grevgatan 37 och 39 skiljdes åt år 2011. Den tekniska förvaltningen har under senare år skötts av styrelsen själv, vilket haft gynnsam inverkan på föreningens ekonomi.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	859 088	518 276
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 374 884	1 498 022
Finansiella intäkter	269	61
Minskning kortfristiga fordringar	0	14
	1 375 153	1 498 097
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 144 985	1 090 066
Finansiella kostnader	41 869	44 886
Minskning av långfristiga skulder	600 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	52 578	22 333
	1 839 431	1 157 285
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	394 810	859 088
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-464 278	340 812

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt system för sophämtning från sopkarusell med soppåsar av plast till karusell med två sopvagnar på hjul. Förutom att systemet är mer miljövänligt innebär förändringen en reducerad kostnad med drygt 10000 kr per år. Regeringen slopar avgift för källsorterat avfall från år 2021 och styrelsen avvaktar den fortsatta utvecklingen. Hämtning av grovsopor har slopats och soprummet stängts för tillträde. Förändringen intas i föreningens ordningsregler.

Frånluftsventilationen justeras varje år mellan vinter och sommar. Komplettering med spaltventiler i en del lägenheter har gjorts enligt förslag från senaste OVK.

Funktionskontroll av värmecentralen har utförts av Stockholm Exergi. Inga fel eller brister föreligger. Energiprestanda på 85 kWh/kvadratmeter och år motsvarar goda miljökrav och ligger lågt i förhållande till referensvärden. De ursprungliga ventilerna i undre källarplanet till värmeledningssystemets stigarledningar har bytts ut. Stickprov av värmeelements temperatur har därefter gjorts med IR-mätare och bedömningen är att termostattvreden till elementen inte behöver bytas. Däremot kan justering behöva göras individuellt på vissa element.

Under verksamhetsåret 2018 har styrelsen förändrats tre gånger (10/1, 16/5 och 15/10). Styrelsearbetet kräver närvaro, kontinuitet, långsiktighet, erfarenhet och kompetens och det är en strävan att åstadkomma detta.

I december 2018 skrev företrädare för bostadsrättsföreningarna på Grevgatan 37, 39 och Linnégatan 56 till Utbildningsförvaltningen och SISAB om bullerdämpande åtgärder på Hedvig Eleonora skolgård med anledning av kommande ombyggnad av skolan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	404	404	404	400
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 606	1 840	1 840	1 918
Elkostnad/m ² totalyta	11	10	10	13
Värmekostnad/m ² totalyta	89	83	86	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	15	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	17	13	19
Soliditet (%)	76	73	73	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	38	213	137	-421
Nettoomsättning (tkr)	1 365	1 365	1 394	1 340

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 860 m² bostäder och 708 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 164 319	0	0	15 164 319
Fond för yttre underhåll	882 493	121 912	0	760 581
S:a bundet eget kapital	16 046 812	121 912	0	15 924 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 507 352	-121 912	213 018	-1 598 457
Årets resultat	38 186	38 186	-213 018	213 018
S:a ansamlad förlust	-1 469 166	-83 726	0	-1 385 440
S:a eget kapital	14 577 646	38 186	0	14 539 460

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	38 186
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 385 440
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 912
summa balanserat resultat	-1 469 166

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-1 469 166**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 365 029	1 365 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 855	132 994
Summa rörelseintäkter		1 374 884	1 498 022
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 022 907	-941 249
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 078	-148 817
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-150 114	-150 114
Summa rörelsekostnader		-1 295 098	-1 240 180
RÖRELSERESULTAT		79 786	257 843
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		269	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 869	-44 886
Summa finansiella poster		-41 600	-44 825
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		38 186	213 018
ÅRETS RESULTAT		38 186	213 018

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	18 809 975	18 960 089
Summa materiella anläggningstillgångar	18 809 975	18 960 089
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 812 775	18 962 889
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	394 810	859 088
Summa kortfristiga fordringar	394 810	859 088
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	394 810	859 088
SUMMA TILLGÅNGAR	19 207 586	19 821 978

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 164 319	15 164 319
Fond för yttre underhåll	Not 11	882 493	760 581
Summa bundet eget kapital		16 046 812	15 924 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 507 352	-1 598 457
Årets resultat		38 186	213 018
Summa fritt eget kapital		-1 469 166	-1 385 440
SUMMA EGET KAPITAL		14 577 646	14 539 460
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 124 540	4 724 540
Summa långfristiga skulder		4 124 540	4 724 540
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		67 839	97 507
Skatteskulder		115 637	229 363
Övriga skulder		1 335	2 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	320 589	228 973
Summa kortfristiga skulder		505 400	557 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 207 586	19 821 978

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	849 969	849 969
Årsavgifter - lokaler	188 647	188 647
Hyror garage	326 400	326 400
Öresutjämnning	13	13
	1 365 029	1 365 029

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	6 854	98 424
Övriga intäkter	3 001	34 570
	9 855	132 994

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	48 070	35 700
	Städning enligt beställning	0	15 361
	Myndighetstillsyn	1 130	0
	Gård	0	500
	Serviceavtal	5 313	5 225
	Förbrukningsmateriel	244	913
	Brandskydd	893	0
		55 650	57 699
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	35 325
	Entré/trapphus	6 475	0
	Lås	12 305	15 048
	VVS	23 216	14 561
	Ventilation	3 288	0
	Hiss	3 731	6 256
	Fönster	16 125	0
	Garage/parkering	0	6 200
	Vattenskada	189 239	118 078
		254 379	195 468
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	70 063	0
	Installationer	78 144	0
	Ventilation	11 875	0
	Elinstallationer	0	82 250
	Bredband	0	28 825
	Garage/parkering	0	45 703
		160 082	156 778
	Taxebundna kostnader		
	El	28 421	26 470
	Värme	228 622	213 686
	Vatten	42 612	41 174
	Sophämtning/renhållning	40 137	44 275
		339 792	325 605
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 431	52 191
	Kabel-TV	39 936	38 333
		97 367	90 524
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	115 637	115 175
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 022 907	941 249

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	1 539
	Juridiska åtgärder	0	35 157
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 700
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	11 250
	Föreningskostnader	20 844	16 753
	Styrelseomkostnader	0	6 537
	Fritids- och trivselkostnader	2 493	1 756
	Förvaltningsarvode	64 772	62 420
	Administration	2 900	4 869
	Korttidsinventarier	0	1 784
	Konsultarvode	9 939	0
	Föreningsavgifter	0	700
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 430	4 350
		122 078	148 817
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	63 748	63 748
	Förbättringar	86 366	86 366
		150 114	150 114
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 685 833	20 685 833
	Utgående anskaffningsvärde	20 685 833	20 685 833
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 725 744	-1 575 630
	Årets avskrivningar enligt plan	-150 114	-150 114
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 875 857	-1 725 744
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 809 975	18 960 089
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 701 352	5 701 352
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 400 000	24 400 000
	Taxeringsvärde mark	36 556 000	36 556 000
		60 956 000	60 956 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 200 000	52 200 000
	Lokaler	8 756 000	8 756 000
		60 956 000	60 956 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Klientmedel hos SBC	394 810	859 088	
		394 810	859 088	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	760 581	638 669	
	Reservering enligt stadgar	121 912	121 912	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	882 493	760 581	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	SEB	0,790 %	1 260 000	1 460 000
	SEB	0,790 %	1 430 800	1 430 800
	SEB	0,790 %	1 433 740	1 433 740
	SEB	1,010 %	0	400 000
	Summa skulder till kreditinstitut		4 124 540	4 724 540
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			4 124 540	4 724 540
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31	
	Fastighetsinteckningar	4 683 000	4 683 000	
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31	
	Ränta	1 181	1 443	
	Avgifter och hyror	319 408	227 530	
		320 589	228 973	

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Rörstampsplanering av köks- och badrumsstammarna planeras under 2019.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20, 2 2019

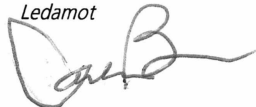


Leif Andersson
Ledamot



Jan Bentzer
Ledamot

Catharina Brundin
Ledamot



Margareta von Bornstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25, 2 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vildsvinet 23, org.nr 716421-9904.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vildsvinet 23 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Vildsvinet 23 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

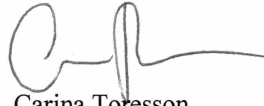
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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 den 25 februari 2019



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	849 000	849 969	871 000
Årsavgifter - lokaler	188 000	188 647	193 725
Hyror garage	326 000	326 400	335 600
Öresutjämning	0	13	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 854	0
Övriga intäkter	0	3 001	0
	1 363 000	1 374 884	1 400 325
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-38 000	-48 070	-36 000
Myndighetstillsyn	0	-1 130	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-3 000	0	0
Serviceavtal	-6 000	-5 313	-5 500
Förbrukningsmateriel	-1 000	-244	-2 000
Brandskydd	0	-893	0
	-49 000	-55 650	-43 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-170 000	0	-250 000
Entré/trapphus	0	-6 475	0
Lås	0	-12 305	0
VVS	0	-23 216	0
Ventilation	0	-3 288	0
Hiss	0	-3 731	0
Fönster	0	-16 125	0
Vattenskada	0	-189 239	0
	-170 000	-254 379	-250 000
Periodiskt underhåll			
Sophantering/återvinning	0	-70 063	0
Installationer	0	-78 144	0
VVS	0	0	-50 000
Ventilation	0	-11 875	-300 000
	0	-160 082	-350 000
Taxebundna kostnader			
El	-28 000	-28 421	-26 000
Värme	-223 000	-228 622	-216 000
Vatten	-42 000	-42 612	-42 000
Sophämtning/renhållning	-47 000	-40 137	-47 000
	-340 000	-339 792	-331 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-57 431	-53 000
Kabel-TV	-40 000	-39 936	-40 000
	-95 000	-97 367	-93 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-117 000	-115 637	-116 000
	-117 000	-115 637	-116 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	0	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-15 000	-12 000
Föreningskostnader	-17 000	-20 844	-15 000
Styrelseomkostnader	-7 000	0	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 493	0
Förvaltningsarvode	-66 000	-64 772	-64 000
Administration	-6 000	-2 900	-5 000
Konsultarvode	0	-9 939	0
Föreningsavgifter	-1 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 430	-4 400
	-118 000	-122 078	-106 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-64 000	-63 748	-64 000
Förbättringar	-87 000	-86 366	-86 400
	-151 000	-150 114	-150 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 040 000	-1 295 098	-1 440 300
RÖRELSERESULTAT	323 000	79 786	-39 975
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	269	0
Låneräntor	-38 000	-40 548	-37 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 321	0
	-38 000	-41 600	-37 000
RESULTAT	285 000	38 186	-76 975