



2019 *Cissi*

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Vildsvinet 23



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vildsvinet 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2000 och 2040.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

| | |
|----------------------------------|------------|
| Margareta Birgitta von Bornstedt | Ordförande |
| Leif Torsten Andersson | Ledamot |
| Jan Axel Bentzer | Ledamot |
| Manuel Wilhelm Wik | Ledamot |

| | |
|----------------------------|-----------|
| Catharina Isabella Brundin | Suppleant |
| Bengt Arvid Ragnar Gerge | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|-----------------|------------------|----------------------|
| Carina Toresson | Ordinarie Extern | Toresson Revision AB |
| Ralf Toresson | Suppleant Extern | Toresson Revision AB |
| Vendela Brodin | Suppleant Intern | |

Valberedning

Daniel Cremonini

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| 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:

| | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|---|
| | 3 | 6 | 4 | 6 | 2 | 0 |
| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok | |

| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|-------------|
| Fondförvaltning | 508 m ² | bostadsrätt |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|------------------------|----------------|
| Arbets- och fritidsrum | Föreningslokal |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2040.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|--|
| Portöppning med bricka | 2019 | Snabböppning |
| Ny entrématta | 2019 | Försköning |
| Rörstampsolning | 2019 | |
| 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 |
| Rörstampsolning | 2016 - 2021 | |
| Handikappanpassning för permobil | 2016 | Entréplanet |
| Översyn av ytterport | 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 | |
| Entré, trappuppgång, garage | 2015 - 2016 | Energibesparande LED-belysning. Varmt lyktljus i entrén |
| Hiss | 2015 | Ny datorstyrning |
| Intrimning av ventilation | 2015 | |
| Entré och trappuppgång | 2015 | Uppfräschning |
| Energideklaration | 2015 - 2025 | Energiklass D |
| OVK-besiktning | 2015 - 2019 | Godkänd |
| Radon mätning | 2013 | Godkänd |
| Porttelefon | 2013 | |
| Egen vatten och fjärrvärme | 2011 | Avskilt från Grevgatan 37 |
| Ombyggnad gatufasad plan 6 | 2011 - 2013 | Bättre värmeisolering |
| 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 |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Gården | 2020 - 2021 | Försköning |

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 |

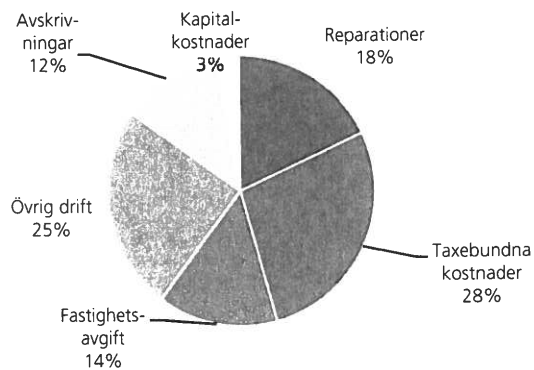
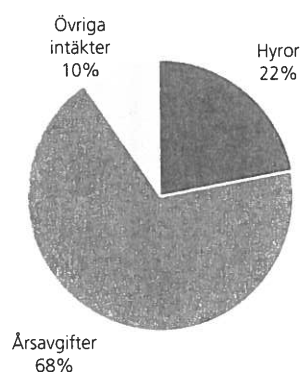
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 394 810 | 859 088 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 518 249 | 1 374 884 |
| Finansiella intäkter | 17 | 269 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 48 854 | 0 |
| | 1 567 120 | 1 375 153 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 053 901 | 1 144 985 |
| Finansiella kostnader | 38 806 | 41 869 |
| Minskning av långfristiga skulder | 300 000 | 600 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 52 578 |
| | 1 392 707 | 1 839 431 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 569 223 | 394 810 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 174 413 | -464 278 |

*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 1 377 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

Du som är föreningsmedlem och läser detta behöver förstå skillnaden mellan bostadsrätt och hyresrätt. Bostadsrättsföreningen äger huset. Medlemmarna äger föreningen. Ägarskapet utövas av styrelsen. Att förstå de demokratiska spelreglerna är viktigt för att skapa arbetsro och förståelse för styrelsens arbete och för att åstadkomma goda boendeförhållanden.

För att huset skall vara välskött måste ett stort antal skilda arbetsuppgifter lösas. Värdeskapande bygger på hur väl styrinstrument, ekonomi, teknik, miljö, medlemsrelationer m. m. sköts. Styrelsens arbete är ansvarsfullt och tidskrävande – hundratals timmar, ibland mycket mer. Vissa delar kan läggas ut på entreprenad, vilket tidigare skett. Kostnaden har blivit hög och resultatet inte tillfredsställande. Andra delar kräver detaljkunskaper som inte kan skötas av utomstående.

Styrelsens arbetsinsats är ideell och arvoden i kronor helt marginella i förhållande till avsatt tim tid och prestation. Den verkliga kostnaden skulle höja medlemsavgiften väsentligt. Huvudparten av ett arvode till styrelsen skulle gå bort i arbetsgivaravgift för föreningen och inkomstskatt för styrelsen. Som medlem är din erkänsla och ditt värdesättande styrelsens främsta arvode.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 404 | 404 | 404 | 404 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 1 489 | 1 606 | 1 840 | 1 840 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 12 | 11 | 10 | 10 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 90 | 89 | 83 | 86 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 17 | 17 | 16 | 15 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 15 | 16 | 17 | 13 |
| Soliditet (%) | 77 | 76 | 73 | 73 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 275 | 38 | 213 | 137 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 376 | 1 365 | 1 365 | 1 394 |

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 | 1 058 893 | 176 400 | 0 | 882 493 |
| S:a bundet eget kapital | 16 223 212 | 176 400 | 0 | 16 046 812 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -1 645 566 | -176 400 | 38 186 | -1 507 352 |
| Årets resultat | 275 445 | 275 445 | -38 186 | 38 186 |
| S:a ansamlad förlust | -1 370 121 | 99 045 | 0 | -1 469 166 |
| S:a eget kapital | 14 853 091 | 275 445 | 0 | 14 577 646 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 275 445 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 469 166 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -176 400 |
| summa balanserat resultat | -1 370 121 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -1 370 121 |
|----------------------------------|-------------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 376 179 | 1 365 029 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 142 070 | 9 855 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 518 249 | 1 374 884 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -930 915 | -1 022 907 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -122 986 | -122 078 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -150 114 | -150 114 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 204 015 | -1 295 098 |
| RÖRELSERESULTAT | | 314 234 | 79 786 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 | 269 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -38 806 | -41 869 |
| Summa finansiella poster | | -38 789 | -41 600 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 275 445 | 38 186 |
| ÅRETS RESULTAT | | 275 445 | 38 186 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 18 659 862 | 18 809 975 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 18 659 862 | 18 809 975 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 18 662 662 | 18 812 775 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 | 569 223 | 394 810 |
| Summa kortfristiga fordringar | 569 223 | 394 810 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 569 223 | 394 810 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 19 231 885 | 19 207 586 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 15 164 319 | 15 164 319 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 1 058 893 | 882 493 |
| Summa bundet eget kapital | | 16 223 212 | 16 046 812 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 645 566 | -1 507 352 |
| Årets resultat | | 275 445 | 38 186 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 370 121 | -1 469 166 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 14 853 091 | 14 577 646 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 3 824 540 | 4 124 540 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 824 540 | 4 124 540 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 44 344 | 67 839 |
| Skatteskulder | | 180 917 | 115 637 |
| Övriga skulder | | 0 | 1 335 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 328 993 | 320 589 |
| Summa kortfristiga skulder | | 554 254 | 505 400 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 19 231 885 | 19 207 586 |

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 | 2019 | 2018 |
|--------------------|--------|--------|
| 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 | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 849 969 | 849 969 |
| Årsavgifter - lokaler | 188 647 | 188 647 |
| Hyror garage | 336 000 | 326 400 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 1 550 | 0 |
| Öresutjämning | 13 | 13 |
| | 1 376 179 | 1 365 029 |

| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2019 | 2018 |
|------------------------------|----------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 6 854 | 6 854 |
| Övriga intäkter | 135 216 | 3 001 |
| | 142 070 | 9 855 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Städning entreprenad | 40 200 | 48 070 |
| | Städning enligt beställning | 9 880 | 0 |
| | Myndighetstillsyn | 1 770 | 1 130 |
| | Gemensamma utrymmen | 194 | 0 |
| | Serviceavtal | 4 000 | 5 313 |
| | Förbrukningsmateriel | 109 | 244 |
| | Brandskydd | 0 | 893 |
| | | 56 153 | 55 650 |
| | Reparationer | | |
| | Entré/trapphus | 39 885 | 6 475 |
| | Lås | 0 | 12 305 |
| | VVS | 46 529 | 23 216 |
| | Ventilation | 0 | 3 288 |
| | Elinstallationer | 7 195 | 0 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 16 766 | 0 |
| | Hiss | 4 845 | 3 731 |
| | Fasad | 3 031 | 0 |
| | Fönster | 3 349 | 16 125 |
| | Garage/parkering | 101 390 | 0 |
| | Vattenskada | 0 | 189 239 |
| | | 222 990 | 254 379 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Sophantering/återvinning | 0 | 70 063 |
| | Installationer | 0 | 78 144 |
| | Ventilation | 0 | 11 875 |
| | | 0 | 160 082 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 31 213 | 28 421 |
| | Värme | 230 743 | 228 622 |
| | Vatten | 44 629 | 42 612 |
| | Sophämtning/renhållning | 37 978 | 40 137 |
| | | 344 563 | 339 792 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 81 552 | 57 431 |
| | Kabel-TV | 44 740 | 39 936 |
| | | 126 292 | 97 367 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 180 917 | 115 637 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 930 915 | 1 022 907 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Juridiska åtgärder | 20 625 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 0 | 1 700 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 15 000 | 15 000 |
| | Föreningskostnader | 4 745 | 20 844 |
| | Styrelseomkostnader | 6 000 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 2 493 |
| | Förvaltningsarvode | 66 808 | 64 772 |
| | Administration | 2 259 | 2 900 |
| | Konsultarvode | 3 039 | 9 939 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 510 | 4 430 |
| | | 122 986 | 122 078 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|-------------|-------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 63 748 | 63 748 |
| | Förbättringar | 86 366 | 86 366 |
| | | 150 114 | 150 114 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 20 685 833 | 20 685 833 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 20 685 833 | 20 685 833 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 875 857 | -1 725 744 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -150 114 | -150 114 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 025 971 | -1 875 857 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 18 659 862 | 18 809 975 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 5 701 352 | 5 701 352 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 28 600 000 | 24 400 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 59 600 000 | 36 556 000 |
| | | 88 200 000 | 60 956 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 73 000 000 | 52 200 000 |
| | Lokaler | 15 200 000 | 8 756 000 |
| | | 88 200 000 | 60 956 000 |

| Not 9 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |

| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Klientmedel hos SBC | 569 223 | 394 810 |
| | | 569 223 | 394 810 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 882 493 | 760 581 |
| | Reservering enligt stadgar | 176 400 | 121 912 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 1 058 893 | 882 493 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | SEB | 1,020 % | 1 260 000 | 1 260 000 | 2020-09-28 |
| | SEB | 1,020 % | 1 430 800 | 1 430 800 | 2020-09-28 |
| | SEB | 1,020 % | 1 133 740 | 1 433 740 | 2020-09-28 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 3 824 540 | 4 124 540 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | | 3 824 540 | 4 124 540 | |

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 5 125 000 | 4 683 000 |
| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Ränta | 1 518 | 1 181 |
| | Avgifter och hyror | 308 246 | 319 408 |
| | Upplupna kostnader, vatten samt sopor | 19 229 | 0 |
| | | 328 993 | 320 589 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hedvig Eleonora skola är under ombyggnad för bättre ventilation. Man ville även bygga på det låga annexet med ett nytt våningsplan och ta in fler elever men fick inte bygglov. Skolgården ska byggas om och enligt planeringen ska bullret dämpas. I höst kommer skolbarnen åter till skolan.

Våra bostadsfastigheter Grevgatan 37 och 39 och Linnégatan 56 har varit mycket störda av buller från skolgården under många år och vi har anmärkt på det. Av flera skäl har bullret från skolgården ökat på senare år. Alla som vistas i lägenheterna dagtid och alla i Spiltans kontor utsätts för det starka bullret.

För åtskilliga år sedan gjorde Miljöförvaltningen bullermätning på en balkong och uppmätte 72 dBA maximal ljudnivå och 62 dBA ekvivalent nivå. Dessa bullernivåer överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för externt industribuller mycket och bedöms utgöra olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken. Likaså uppmättes ljudnivåerna inomhus i sovrum med öppet luftintag nödvändigt för friskluftsventilation till 57 dBA max och 45 dBA ekvivalent. Ljudnivåerna överskrider Socialstyrelsens riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer. Även detta bedöms utgöra olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken.


Boverkets vägledning för verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av skolor och förskolor som nu för Hedvig Eleonora skolgård anger värden för högsta ljudnivå. Detta innebär 50 dBA frifältsvärde utomhus vid bostadsfastighet dagtid 06 – 18 för lägenheter som inte har tillgång till ljuddämpad sida och inte bulleranpassats. För ljud med hörbara tonkomponenter såsom ropande barn och högtalarmusik bör värdena sänkas med 5 dBA. För ljuddämpad sida gäller 45 dBA dagtid 06 – 18.

När skolgården i sin helhet nu ska åtgärdas kräver vi att miljöbalken följs och bullret begränsas så att ljudnivåerna följer Boverkets nivåer. Vi har föreslagit bullerdämpande skärmar utmed gränsen till våra fastigheter. Skärmarna ska släppa igenom ljus och sol men inte buller. Sådana skärmar finns i dag vid Engelbrektskolan. Utan skärmarna kommer bullret inte dämpas.

Vi har länge haft för avsikt att öka trivseln på vår egen innergård och att göra den säker och barnvänlig och förslag till utformning välkomnas. Vi avväntar dock med att gå vidare med åtgärder till dess skolgårdens ombyggnad är avslutad.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21/12 2020



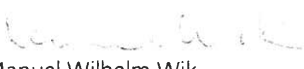
Margareta Birgitta von Bornstedt
Ordförande



Leif Torsten Andersson
Ledamot



Jan Axel Bentzer
Ledamot



Manuel Wilhelm Wik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/12 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionsd i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsd 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
revisionsd 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 2019 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 revisionsd i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsd 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.

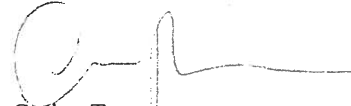
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 26 februari 2020



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**