

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Vildsvinspalatset, med organisationsnummer 769617-6119 får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-10-22.

#### Fastigheten

Föreningens egendom omfattar fastigheten Vaksamheten 4 i Eskilstuna kommun med adress Kriepsensgatan 12, 12 A - B och Nygatan 23. Huset färdigställdes ca 1900 och innehåller 20 bostäder om 1 617 m<sup>2</sup> samt 2 affärslokaler om 167 m<sup>2</sup>. Föreningen är ombildad från hyresfastighet till bostadsrättsförening, som förvärvade fastigheten den 28 februari 2008.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
9 st	3 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Inför ombildningen genomfördes en fastighetsbesiktning den 7 november 2007 och den resulterade i en besiktningsrapport där det framgår vilka underhållsåtgärder föreningen behöver genomföra den närmaste tioårsperioden. Rapporten ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Föreningen har en mer omfattande underhållsplan som har upprättats under 2012 och som kommer att vara styrelsens verktyg för framtida underhållplanering.

#### Väsentliga händelser under året

Omkoppling av ventilation och isolering. OVK, filterbyte och luftmätningar i lägenheter och lokaler har genomförts och byte av fjärrvärmeventil.

#### Årliga besiktningen

Styrelsen har verkställt stadgeenlig årlig besiktning.

#### Under senare år har följande yttre underhåll respektive investeringar genomförts:

1991-1992 genomfördes en omfattande ombyggnation av fastigheten av bl a

- Stambyte

- Helrenovering av lägenheter

- Elinstallation byttes ut

- Hissinstallation

Upprustning av tvättstuga	2009
Takmålning	2009
Nytt låssystem	2010
Ombyggnation 4 nya lägenheter	2010-2012
Iordningställande av två nya källarförråd	2012
Byte av styrsystem till värmepump och ventilation	2012
Spolning av avlopp till lägenheter och lokaler	2012

Brf Vildsvinspalatset  
769617-6119

Föreningen hade tidigare 4 affärslokaler och 4 studentrum med gemensamt kök. Med anledning av att 2 av dessa affärslokaler och studentrummen varit svåra att få uthyrda beslutade stämman att bygga om dessa till bostadsrättslägenheter. Under hösten 2010 påbörjade föreningen ombyggnationen av "stallet" med 2 lokaler på innergården till två nya bostadsrättslägenheter. Dessa lägenheter blev inflyttningsklara under februari 2011. Under våren/sommaren 2011 lät föreningen bygga om studentrummen till 2 nya bostadsrättslägenheter och dessa blev inflyttningsklara under hösten/vintern 2011. Totala kostnaden för ombyggnationerna har uppgått till ca 3,3 Mkr. Dessa 4 lägenheterna är upplåtna för 5 145 000 kr.

#### **Ägandeförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar varav 18 röstberättigade. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Två av lägenheterna är upplåtna som hyresrätter.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2013. På stämman deltog 7 medlemmar, samtliga röstberättigade.

#### **Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mikael Lönngren	ordförande
Fredrik Karlsson Ferrari	vice ordförande, avgått p.g.a. flytt
David Hultman	sekreterare
Stefan Nilsson	ledamot

Suppleant har varit:

Anders Lind

Styrelsen har hållit 5 sammanträden under året.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Annika Oldberg och Stefan Nilsson.

#### **Revisor**

Revisor har varit Jennie Ekroth, vald av föreningen samt revisor inom BoRevision AB.

#### **Fastighetsförvaltning**

Vicevärd för föreningen har varit styrelsens medlemmar. *OSCH KIRCHN I ESTIMULTUNA AB*  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Allmontage i Södermanland AB. Snöröjningen har skötts av styrelsemedlemmarna.  
Ekonomisk förvaltning sköts av HSB Södermanland.

#### **Årsavgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2012 med 5 % och uppgick till i genomsnitt 533 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Hyrorna för hyresrätterna höjdes den 1 januari 2013 med 2,5 %. Styrelsen har beslutat att inte justera årsavgifterna för 2014. Hyrorna för hyresrätterna höjs med 2 % retroaktivt fr.o.m. 1 januari 2014.

#### **Allmänt**

Fastigheten är ansluten till Com Hem kabel-tv och bredband.  
Föreningen har även förberett för bredbandsanslutning via stadsnätet.

Brf Vildsvinspalatset  
769617-6119

### Förväntad framtida utveckling

Inom fem år kan två värmeväxlare behöva bytas ut för ca 150 tkr.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Ekonomi

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgifter bostäder	762 420	761 420	645 086	553 848	538 308
Årets resultat	-27 264	-5 594	-425 918	-469 054	-546 601
Balansomslutning	24 015 207	24 119 491	26 826 711	23 825 622	23 603 513
Lägenhetsyta, bostadsrätter	1 431	1 431	1 255	1 077	1 077
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	533	532	514	514	500
Total yta lgh och lokaler	1 784	1 784	1 784	1 784	1 784
Driftkostnad, kr/kvm	356	286	322	395	397
Ränta, kr/kvm	233	280	341	307	336
Fond för yttre underhåll	5 327	0	34 890	62 000	34 890

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande:

Ansamlad förlust	-1 623 643
Årets resultat	-27 264
Till stämmans förfogande	-1 650 907

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets underhållskostnad	-50 610
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	85 000
Summa förändring yttre underhållsfond	34 390
Resultat att balansera i ny räkning	-1 685 297
	-1 650 907

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	5 327
Förändring underhåll	34 390
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	39 717

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	1	1 156 285	1 150 093
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift och förvaltningskostnader	2, 3	-635 219	-510 768
Yttre underhåll	4	-50 610	-65 673
Fastighetsavgift/skatt		-36 050	-41 420
Avskrivningar	7	-46 136	-45 090
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-768 015</b>	<b>-662 950</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>388 269</b>	<b>487 143</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	538	5 993
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-416 072	-498 730
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-415 534</b>	<b>-492 737</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-27 264</b>	<b>-5 594</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-27 264</b>	<b>-5 594</b>

DEM  
BRF  
GE

Brf Vildsvinspalatset  
769617-6119

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 402 973	23 447 256
Inventarier	7	1 852	3 705
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 404 825</b>	<b>23 450 961</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>23 404 825</b>	<b>23 450 961</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		600 579	659 072
Övriga fordringar		5	9
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	8	9 799	9 449
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>610 382</b>	<b>668 530</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>610 382</b>	<b>668 530</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 015 207</b>	<b>24 119 491</b>

Handwritten signatures and initials, including "JG", "ML", and "DAF".

Brf Vildsvinspalatset  
769617-6119

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 814 772	12 814 772
Upplåtelseavgifter		1 620 965	1 620 965
Fond för yttre underhåll		5 327	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 441 064</b>	<b>14 435 737</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-1 623 643	-1 612 722
Årets resultat		-27 264	-5 594
<b>Ansamlad förlust</b>		<b>-1 650 907</b>	<b>-1 618 316</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>9</b>	<b>12 790 157</b>	<b>12 817 421</b>
<i>Skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	10 943 799	10 991 244
Leverantörsskulder		55 373	36 231
Skatteskulder		77 470	81 580
Övriga skulder	11	7 395	7 015
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	12	141 013	186 000
<b>Summa skulder</b>		<b>11 225 050</b>	<b>11 302 070</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>24 015 207</b>	<b>24 119 491</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		14 800 000	14 800 000
Ställda säkerheter		<b>14 800 000</b>	<b>14 800 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

er Jö M DA  
SC

## Noter med redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, maskiner och inventarier värderas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Avskrivningarna på byggnader sker med 0,2 % enligt 100-årig progressiv avskrivningsplan. Ombyggnad i tvättstuga skrivs av med 10 % och ombyggnad av fyra nya lägenheter skrivs av med 0,2 % enligt 100-årig progressiv avskrivningsplan. Maskiner och inventarier skrivs av med 20 %. Mark värderas till anskaffningsvärde. Ingen avskrivning på mark görs.

### Fond för yttre underhåll

Inom föreningen finns fond för yttre underhåll. Till fonden reserveras ett beräknat genomsnittligt belopp som ska motsvara årskostnaden för underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll sker numera över resultatdispositionen och följer antagen underhållsplan.

### Fordringar och skulder

Fordringar och skulder i bokslutet värderas till nominella belopp. Osäkra fordringar tas inte med bland tillgångarna. Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%. Brf Vildsvinspalatset har inget skattemässigt underskott. Föreningen har en uppskjuten skatteskuld som uppstod vid fastighetsförvärvet. Då föreningen inte avser att sälja fastigheten värderas detta till 0 kronor.

<b>NOT 1 Nettoomsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Årsavgifter	762 420	761 420
Hyror	375 664	370 516
Övriga intäkter	18 201	18 157
<b>Brutto</b>	<b>1 156 285</b>	<b>1 150 093</b>
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 156 285</b>	<b>1 150 093</b>

Brf Vildsvinspalatset  
769617-6119

<b>NOT 2 Drift</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fastighetsskötsel och städning	66 743	49 370
Reparationer	127 770	37 309
El	97 543	65 127
Uppvärmning	104 755	134 266
Vatten	56 981	42 782
Renhållning	47 862	46 724
Fastighetsförsäkring	22 485	20 700
Kabel-TV	23 547	22 862
Tjänster med serviceavtal	5 363	5 753
Övriga driftskostnader	1 920	1 924
Förvaltningskostnader	50 423	54 856
Arvoden, löner och ersättningar specificerade i not 3	28 298	27 598
Kurs, möteskostnad, fritidsverksamhet	1 530	1 497
	<b>635 219</b>	<b>510 768</b>

I förvaltningskostnader ingår arvode till revisionsbolag med 9 595 8 945

### **NOT 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

#### **Arvoden till förtroendevalda**

Styrelsearvoden	20 700	20 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
<b>Summa</b>	<b>21 700</b>	<b>21 000</b>

Sociala kostnader	6 598	6 598
<b>TOTALT</b>	<b>28 298</b>	<b>27 598</b>

#### **Medeltal anställda**

Föreningen har ingen anställd personal

#### **NOT 4 Yttre underhåll**

Genomfört planerat yttre underhåll	50 610	65 673
	<b>50 610</b>	<b>65 673</b>

#### **NOT 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter HSB och banker	576	5 966
Ränteintäkter skatter och avgifter	-38	27
	<b>538</b>	<b>5 993</b>





<b>NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2 013</b>	<b>2 012</b>
Räntekostnader långfristiga skulder	415 738	498 356
Räntekostnader kortfristiga skulder	38	0
Räntekostnader skatter och avgifter	296	374
	<b>416 072</b>	<b>498 730</b>

**NOT 7 Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar**      **2013-12-31**      **2012-12-31**

**Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde	23 624 012	20 160 525
Årets anskaffningar: ombyggnad 4 nya lgh.er 2010-2012	0	3 463 487
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 624 012</b>	<b>23 624 012</b>

Ingående avskrivningar	-176 756	-133 519
Årets avskrivningar	-44 283	-43 237
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-221 039</b>	<b>-176 756</b>

**Utgående planenligt restvärde**      **23 402 973**      **23 447 256**

varav byggnader	19 064 779	19 109 062
varav mark	4 338 194	4 338 194

**Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:**      **16 222 000**      **Värdeår: 1992**

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	11 400 000	3 637 000	15 037 000
Lokaler	1 005 000	180 000	1 185 000
	<b>12 405 000</b>	<b>3 817 000</b>	<b>16 222 000</b>

**Maskiner och inventarier**

Ingående anskaffningsvärde	9 264	9 264
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 264</b>	<b>9 264</b>

Ingående avskrivningar	-5 559	-3 706
Årets avskrivningar	-1 853	-1 853
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 412</b>	<b>-5 559</b>

**Utgående planenligt restvärde inventarier**      **1 852**      **3 705**

**NOT 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Övriga förutbetalda kostnader	9 799	9 449
	<b>9 799</b>	<b>9 449</b>

Handwritten signatures and initials, including "JK" and "DK".

**NOT 9 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av fg. års resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	12 814 772	0	12 814 772
Upplåtelseavgifter	1 620 965	0	1 620 965
Föreg. års resultat	-5 594	5 594	0
Fond för yttre underhåll	0	5 327	5 327
Ansamlad förlust	-1 612 722	-10 921	-1 623 643
Årets resultat			-27 264
	<b>12 817 421</b>	<b>0</b>	<b>12 790 157</b>

2 lägenheter är ej upplåtna.

**NOT 10 Skulder till kreditinstitut**

Räntebindningstid	Nuv r-sats	2013-12-31	2012-12-31
2014-02-27      3 mån bindning	2,70%	1 172 515	4 188 688
2014-03-03	5,04%	4 200 000	4 200 000
2015-09-04	3,21%	2 571 284	2 602 556
2016-01-13	2,96%	3 000 000	0
		<b>10 943 799</b>	<b>10 991 244</b>

Beräknat amorteringsbelopp inom 1 år är 51 364 kronor,  
och beräknad skuld om 5 år är 10 640 997 kronor.

**NOT 11 Övriga skulder**

Övriga kortfristiga skulder: momsskuld okt - dec	7 395	7 015
	<b>7 395</b>	<b>7 015</b>

**NOT 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	24 174	44 437
Övriga upplupna kostnader	26 397	62 859
Förutbetalda hyror och avgifter	90 442	78 704
	<b>141 013</b>	<b>186 000</b>

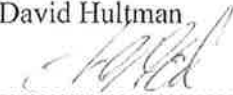
*Handwritten signature and initials*

Brf Vildsvinspalatset  
769617-6119

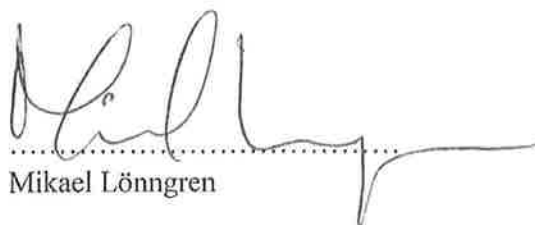
Eskilstuna 2014-02-11



.....  
David Hultman



.....  
Stefan Nilsson

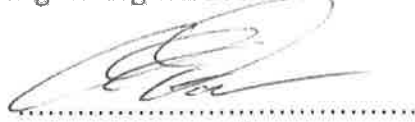


.....  
Mikael Lönngrén

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-02-19



.....  
Jennie Ekroth  
av föreningen vald revisor



.....  
OLA TRANE  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vildsvinspalatset, org.nr. 769617-6119

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vildsvinspalatset för år 2013.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vildsvinspalatset för år 2013.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


#### Uttalanden

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

Eskilstuna den 19/2 2014

  
Jennie Ekroth

Av föreningen vald  
revisor

  
OLA FRIMÉ

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

## Fördelning av kostnader 2013

