



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

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Onsdag den 6 maj 2020 kl. 19:00

Lokal: Spiltans konferenslokal UK

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Stämmans avslutande

Stockholm den 10 mars 2020

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Vildsvinet 23

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

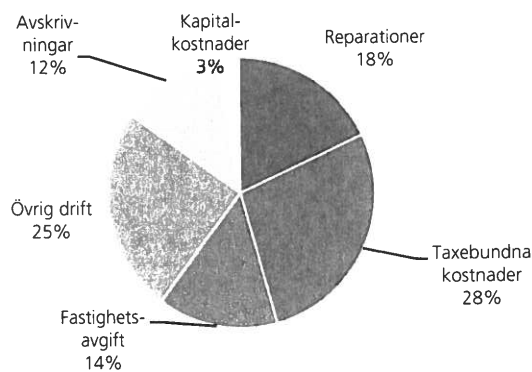
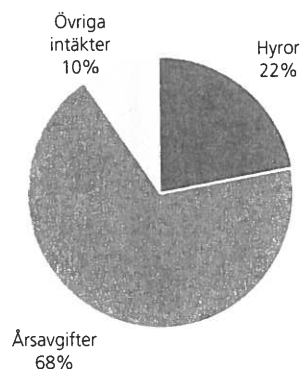
Föreningens ekonomi

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



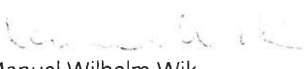
Margareta Birgitta von Bornstedt
Ordförande



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 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 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 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.

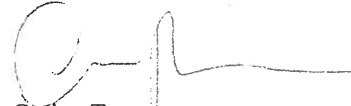
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 26 februari 2020



Carina Toresson

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

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!**

