



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vildsvinet 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VILDSVINET 23	1994	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 861 kvm och 1 bostadsrättslokal om 508 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 568 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Josephine Strid	Ordförande
Catharina Brundin	Suppleant
Elisabeth Lennevald	Suppleant
Bengt Lennevald	Styrelseledamot
Daniel Wessner	Styrelseledamot
Jan Sebastian Weje Rudolf Sandén	Styrelseledamot
Kristina Linhardt	Styrelseledamot
Arvid Gerge	Suppleant

### Valberedning

Stefan Tiveman  
Ingrid Gerge

### Firmateckning

Styrelseledamöter, två i förening.

### Revisorer

Carina Toresson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-10. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-07. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2000-2005 ● Omputsning av fasad - Fasad mot norr
- 2004 ● Tätning och justering av fönster och balkongdörrar - Renovering fönster och dörrkarmar mot gård
- 2005 ● Hissrenovering
- 2006-2007 ● Omläggning av gårдыta
- 2007-2008 ● Försköning av gård
- 2008 ● Byte av låssystem
- 2009 ● Omläggning av tak - Avser målning av tak  
Justering/tätning av hängrännor
- 2010 ● Framdragning av fjärrvärme till fastigheten
- 2011 ● Egen vatten och fjärrvärme - Avskilt från Grevgatan 37
- 2011-2013 ● Ombyggnad gatufasad plan 6 - Bättre värmeisolering
- 2013 ● Porttelefon  
Radon mätning - Godkänd
- 2015 ● Entré och trappuppgång - Uppfräschning

- 2015** ● Hiss - Ny datorstyrning  
Intrimning av ventilation
- 2015-2016** ● Entré, trappuppgång, garage - Energibesparande LED-belysning. Varmt lyktljus i entrén
- 2015-2019** ● OVK-besiktning - Godkänd
- 2015-2025** ● Energideklaration - Energiklass D
  
- 2016** ● Genomgång av fastighetens VVS-ritningar - Digitalisering  
Ventilbyten i UK till 5x2 stigarledningar för sektionerad vattenavstängning - Partiell vattenavstängning möjlig. Uppmärkning i UK av vilka tappställen som påverkas i lägenheter och lokaler  
Nya säkerhetsdörrar - Samtliga lägenhetsdörrar av trä utbytta  
Nya sektioner av stamrör - Garageplan och undre källarplan  
Nya dörrlås till gemensamma utrymmen - Automatisk låsning  
Handikappanpassning för permobil - Entréplanet  
Översyn av ytterport - Ny öppningsautomatik  
Samtliga lägenheter anslutna till ip only fiberoptiknät - Bredband med särskilda valmöjligheter
- 2016-2021** ● Rörstamspolning
  
- 2017** ● Ny garageport - Gemensam garageport G37 - G39  
Ny elcentral - Tydlig uppmärkning av berörda elgrupper. Större säkerhet
- 2018** ● Renovering fläktmotor och trummar - Ventilationsöversyn  
Nya justerbara ventiler till stigarna för värmeledning för temperaturutjämning i hela huset - Jämn temperatur eftersträvas i alla lägenheter och lokaler  
Nytt soprumssystem - Byte av karusell med soppåsar av plast till två kärl på hjul  
Komplettering av ventilationssystem - Montering av spaltventiler i vissa fall
- 2019** ● Ny entrématta - Försköning  
Rörstamspolning  
Portöppning med bricka - Snabböppning
- 2021** ● Partiellt stambyte - En stam från våning 1  
Nya fönster och dörrar gårdssidan - Spaltventiler, bullerdämpning, energibesparing.
- 2022** ● Partiellt stambyte - En stam från plan 3 till 4, lgh 1301 - 1401  
Fjärrvärmecentral - Funktionskontroll  
Satellitmottagare - Mottagarna är återvunna  
Digitalisering - Aktuella ritningar digitaliserade samt gemensam dokumentlagring införd, tillgänglig för alla i styrelsen.  
Varmvattencentral - Funktionskontroll och byte av reglersystem  
Cykelförråd - Städning och förbättring av lagringsmöjligheter
- 2023** ● Ny fasadbelysning på alla entréer  
Rasering av parabol och TV-antenn

- 2023** ● Stampsplning samt videofilmning av alla avloppsstammar  
Byte av dagvattenstam, horisontell del i bottenplan
- 2024** ● Installation av laddstationer
- 2025** ● Fönsterrenovering gatusidan  
Takrenovering inkl målning  
Soprum och kärl anpassade enligt myndighetskrav  
Varmvattencentral funktionskontroll och uppdatering av reglersystem  
Provtryckning dagvattenbrunnar
- 2025-2035** ● Energideklaration förnyad - Energiklass D

### Avtal med leverantörer

Återvinning	Remondis
Avfall	SVOA
Bredband	Tele2
Ekonomisk förvaltare	SBC
EI	Ellevio
Elhandel	Borås Elhandel
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Trappstäd	Stockholm Conservation Asc
Vatten	Stockholm Vatten

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har haft två extra föreningsstämmor för att genomföra stadgeändringar som möjliggör full ekonomisk täckning av överlåtelseavgift och pantsättningsavgift som tas ut av förvaltaren samt möjlighet att kalla till helt digital stämma.

Under hösten ändrades sophanteringen. Föreningen avvecklade sopnedkastan inkl karusellen för att göra plats för sorteringskärl för återvinning, matavfall och restavfall enligt lagkrav. I samband med detta renoverades ytskiktet i soprummet.

Takrenovering har genomförts där hål från tidigare demonterade parabolter har reparerats och taket har målats.

Fönsterrenovering har skett på gatusidan.

Övergång till K3 är slutfört.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har inte gjort några amorteringar eller tagit upp nya lån under verksamhetsåret. Fönster- och takrenoveringen har finansierats av tidigare lån.

#### Förändringar i avtal

Nya uppdaterade avtal med Remondis och SVOA.

#### Övriga uppgifter

Inga nya renoveringar är vid denna tidpunkt beslutade om men översyn av stammar och åtgärd utifrån tidigare genomförd stamfilmning 2023 anses vara ett prioriterat område.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 523 111	1 504 410	1 520 133	1 484 961
Resultat efter fin. poster	-194 458	-146 715	-113 438	62 430
Soliditet (%)	69	69	69	70
Yttre fond	1 575 541	1 110 732	752 173	496 573
Taxeringsvärde	128 600 000	127 800 000	127 800 000	127 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	482	482	482	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,0	72,7	71,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 249	2 249	2 249	2 073
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 073	2 073	2 073	2 073
Sparande / kvm totalyta, kr	27	1	56	83
Elkostnad / kvm totalyta, kr	14	20	16	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	123	147	112	94
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	37	24	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	171	204	152	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,36	2,60	3,33	-
Räntekänslighet (%)	4,66	4,66	4,66	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Förlusten har sin upprinnelse i att:

Garageplatser inte hyrts ut framförallt externt och därmed har vi lägre intäkter för garageplatserna.  
Utebliven intäkt ca 48.000:- ex moms

I samband med byte av fönster på gårdssidan som skedde år 2021 lånade föreningen upp ca 1.5 mkr för att finansiera fönsterbytet på gårdssidan och avsikten var att pengarna också skulle finansiera ett fönsterbyte mot gatan. Det senare har inte skett, utan en ny styrelse gjorde bedömningen i samråd med fackmän att en renovering var ett klokare alternativ. Vilket också gjordes år 2025. Det har inneburit att föreningen har sedan 2022 finansierat ett i förtur uttaget lån om ca 1 mkr. Med det höga ränteläget innebar det en kostnad om ca 50.000:- för 2025.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	15 164 319	-	-	15 164 319
Fond, yttre underhåll	1 110 732	-	464 809	1 575 541
Balanserat resultat	-2 281 179	-146 715	-464 809	-2 892 703
Årets resultat	-146 715	146 715	-194 458	-194 458
<b>Eget kapital</b>	<b>13 847 157</b>	<b>0</b>	<b>-194 458</b>	<b>13 652 699</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 427 894
Årets resultat	-194 458
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-464 809
<b>Totalt</b>	<b>-3 087 161</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	6 750
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 080 411</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 523 111	1 504 410
Övriga rörelseintäkter	3	19 486	68 074
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 542 597</b>	<b>1 572 484</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 089 676	-1 216 901
Övriga externa kostnader	9	-119 514	-131 855
Personalkostnader	10	-114 093	-89 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-242 873	-167 038
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 566 156</b>	<b>-1 605 614</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-23 559</b>	<b>-33 130</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 133	24 941
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-179 032	-138 526
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-170 899</b>	<b>-113 585</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-194 458</b>	<b>-146 715</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-194 458</b>	<b>-146 715</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	18 528 499	17 909 890
Markanläggningar	13	171 843	192 891
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 700 342</b>	<b>18 102 781</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 703 142</b>	<b>18 105 581</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 636	17 587
Övriga fordringar	16	885 730	1 806 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	45 339	65 261
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>951 705</b>	<b>1 889 382</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>951 705</b>	<b>1 889 382</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 654 847</b>	<b>19 994 963</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 164 319	15 164 319
Fond för yttre underhåll		1 575 541	1 110 732
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 739 860</b>	<b>16 275 051</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 892 703	-2 281 179
Årets resultat		-194 458	-146 715
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 087 161</b>	<b>-2 427 894</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 652 699</b>	<b>13 847 157</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	5 324 540	5 324 540
Leverantörsskulder		67 709	75 412
Skatteskulder		270 625	403 599
Övriga kortfristiga skulder		-1 797	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	341 071	343 255
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 002 148</b>	<b>6 147 806</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 654 847</b>	<b>19 994 963</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-23 559</b>	<b>-33 130</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	242 873	167 038
	<b>219 314</b>	<b>133 909</b>
Erhållen ränta	8 133	24 941
Erlagd ränta	-179 902	-174 962
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>47 545</b>	<b>-16 112</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 238	-91 579
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-144 788	-22 388
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-80 005</b>	<b>-130 080</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-840 434	-168 345
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-840 434</b>	<b>-168 345</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-920 439</b>	<b>-298 425</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 600 910</b>	<b>1 899 335</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>680 471</b>	<b>1 600 910</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vildsvinet 23 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,02 %
Yttertak	2,04 - 10,00 %
Fasader	2,04 %
Balkonger	1,36 %
Fönster	1,36 - 2,50 %
Stamledningar VA	2,72 %
Stamledningar Värme	1,02 %
Styr & övervakning	4,07 %
Ventilation	4,07 %
El	1,63 %
Hissar	2,33 %
Markanläggningar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	934 956	934 956
Årsavgifter lokaler	207 516	207 515
Hysesintäkter garage	319 556	334 800
Hysesintäkter garage, moms	44 000	4 000
Elintäkter laddstolpe moms	3 675	5 736
Dröjsmålsränta	85	0
Pantsättningsavgift	3 528	573
Överlåtelseavgift	5 880	4 299
Administrativ avgift	1 470	588
Andrahandsuthyrning	2 450	5 986
Vidarefakturerade kostnader	0	5 957
Öres- och kronutjämning	-5	0
<b>Summa</b>	<b>1 523 111</b>	<b>1 504 410</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Försäkringsersättning	11 409	60 182
Återbäring försäkringsbolag	8 077	7 892
<b>Summa</b>	<b>19 486</b>	<b>68 074</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	11 250
Städning enligt avtal	47 804	56 592
Städning utöver avtal	0	17 556
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 000	0
Energideklarationer	9 250	0
Brandskydd	5 413	35 560
Myndighetstillsyn	5 075	0
Gemensamma utrymmen	0	83
Sophantering	-270	0
Serviceavtal	6 440	0
Serviceavtal, hissar	5 354	0
Förbrukningsmaterial	4 954	599
<b>Summa</b>	<b>89 020</b>	<b>121 640</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 800	957
Sopphantering/återvinning	7 500	0
Dörrar och lås/porttele	7 313	13 961
VVS	16 250	3 605
Hissar	6 026	1 531
Balkonger/altaner	0	2 400
Garage/parkering	0	1 689
Vattenskada	2 511	141 225
Skador/klotter/skadegörelse	8 898	0
<b>Summa</b>	<b>50 298</b>	<b>165 368</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	6 750	0
<b>Summa</b>	<b>6 750</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	36 768	50 261
Uppvärmning	315 435	377 833
Vatten	85 654	95 475
Sophämtning/renhållning	97 974	95 769
Grovsopor	4 344	0
<b>Summa</b>	<b>540 175</b>	<b>619 338</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	93 094	74 760
Kabel-TV	4 688	35 154
Bredband	43 447	0
Fastighetsskatt	262 204	202 230
Korr. fastighetsskatt	0	-1 589
<b>Summa</b>	<b>403 433</b>	<b>310 555</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	369
Tele- och datakommunikation	3 904	4 104
Juridiska åtgärder	0	-5 719
Inkassokostnader	1 126	512
Revisionsarvoden extern revisor	39 125	18 125
Styrelseomkostnader	800	1 278
Föreningskostnader	768	3 424
Förvaltningsarvode enl avtal	50 821	45 244
Överlåtelsekostnad	8 232	6 018
Pantsättningskostnad	5 292	860
Administration	3 240	1 946
Konsultkostnader	0	50 013
Bostadsrätterna Sverige	4 730	0
Föreningsavgifter	0	5 681
<b>Summa</b>	<b>119 514</b>	<b>131 855</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	65 951
Arbetsgivaravgifter	25 893	23 868
<b>Summa</b>	<b>114 093</b>	<b>89 819</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	179 032	138 200
Dröjsmålsränta	0	188
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	138
<b>Summa</b>	<b>179 032</b>	<b>138 526</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	20 685 833	20 685 833
Årets inköp	840 434	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21 526 267</b>	<b>20 685 833</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 775 943	-2 626 444
Årets avskrivning	-221 825	-149 498
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 997 768</b>	<b>-2 775 943</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>18 528 499</b>	<b>17 909 890</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 701 352</i>	<i>5 701 352</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	45 800 000	37 600 000
Taxeringsvärde mark	82 800 000	90 200 000
<b>Summa</b>	<b>128 600 000</b>	<b>127 800 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	210 431	0
Årets inköp	0	210 431
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>210 431</b>	<b>210 431</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-17 540	0
Årets avskrivning	-21 048	-17 540
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-38 588</b>	<b>-17 540</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>171 843</b>	<b>192 891</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	0	42 086
Årets investeringar	0	378 776
Omfört till Byggnad	0	-420 862
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	205 259	205 624
Transaktionskonto	144 484	164 042
Borgo räntekonto	535 987	1 436 868
<b>Summa</b>	<b>885 730</b>	<b>1 806 534</b>

### NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 359	10 266
Förutbet försäkr premier	27 865	37 374
Förutbet kabel-TV	1 191	1 172
Förutbet bredband	10 968	10 713
Upplupna intäkter	956	5 736
<b>Summa</b>	<b>45 339</b>	<b>65 261</b>

### NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-09-28	3,06 %	1 133 740	1 133 740
SEB	2026-03-28	2,90 %	1 260 000	1 260 000
SEB	2026-11-28	2,91 %	1 430 800	1 430 800
SEB	2026-06-28	2,92 %	1 500 000	1 500 000
<b>Summa</b>			<b>5 324 540</b>	<b>5 324 540</b>
Varav kortfristig del			5 324 540	5 324 540

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 324 540 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-3 982	178
Uppl kostnad Städning entrepr	0	11 648
Uppl kostn el	4 049	4 088
Uppl kostnad Värme	42 304	44 282
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	5 016	5 886
Uppl kostn vatten	21 536	19 952
Uppl kostnad Sophämtning	11 830	19 775
Uppl kostnad arvoden	88 200	85 950
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 712	27 000
Förutbet hyror/avgifter	124 406	124 496
<b>Summa</b>	<b>341 071</b>	<b>343 255</b>

**NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 325 000	5 325 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Stockholm

---

Bengt Lennevald  
Styrelseledamot

---

Daniel Wessner  
Styrelseledamot

---

Jan Sebastian Weje Rudolf Sandén  
Styrelseledamot

---

Josephine Strid  
Ordförande

---

Kristina Linhardt  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.04.2026 09:31

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 31.03.2026 14:51

**DOCUMENT ID:**

B1IBuXrKjZl

**ENVELOPE ID:**

BkS\_XrKiWI-B1IBuXrKjZl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vildsvinet 23, 716421-9904 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

945564cdd90548dbda93255859c7febed4cf668af8e58c  
b464314c1fcc3c7d30cce3d41b9ed8f8accedc0a201a5e  
d80243944883675a49784473a41dc3391361

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Lennevald b.lennevald@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 17:50 31.03.2026 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.160.221
2. Ellen Maria Josephine Strid josephine.strid@telia.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 18:45 31.03.2026 18:42	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.62
3. Kristina Linhardt kristina.linhardt@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 19:03 31.03.2026 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.163.39
4. Daniel Wessner daniel.wessner@dnb.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:25 01.04.2026 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.189.71
5. SEBASTIAN SANDÉN sebbesanden@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 07:49 01.04.2026 22:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.173
6. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 09:31 02.04.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.211.180

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed