



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vildsvinet 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 2023-05-31 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VILDSVINET 23	1994	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1969

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 860 kvm och 1 bostadsrättslokal om 508 kvm. Byggnadernas totalyta är 2568 kvm.

Styrelsens sammansättning

Torbjörn Curtsson	Ordförande
Arvid Gerge	Suppleant (Juridik)
Elisabeth Lennevald	Styrelseledamot (Fastighet)
Jan Olov Berglöw	Styrelseledamot (Ekonomi)
Rickard Tinglöf	Styrelseledamot (Avtal)
Catharina Brundin	Suppleant

Valberedning

Stefan Tiveman
Carl Rydell

Firmateckning

Firmans tecknas av styrelsen

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation av laddstationer
- 2023** ● Ny fasadbelysning på alla entréer
Byte av dagvattenstam, horisontell del i bottenplan
Stamspolning samt videofilmning av alla avloppsstammar
Rasering av parabol och TV-antenn
- 2022** ● Varmvattencentral - Funktionskontroll och byte av reglersystem
Partiellt stambyte - En stam från plan 3 till 4, lgh 1301 - 1401
Digitalisering - Aktuella ritningar digitaliserade samt gemensam dokumentlagring införd, tillgänglig för alla i styrelsen.
Satellitmottagare - Mottagarna är återvunna
Fjärrvärmecentral - Funktionskontroll
Cykelförråd - Städning och förbättring av lagringsmöjligheter
- 2021** ● Nya fönster och dörrar gårdssidan - Spaltventiler, bullerdämpning, energibesparing.
Partiellt stambyte - En stam från våning 1
- 2019** ● Portöppning med bricka - Snabböppning
Ny entrématta - Försköning
Rörstamspolning
- 2018** ● Renovering fläktmotor och trummar - Ventilationsöversyn
Komplettering av ventilationssystem - Montering av spaltventiler i vissa fall
Nytt soprumssystem - Byte av karusell med soppåsar av plast till två kärl på hjul
Nya justerbara ventiler till stigarna för värmeledning för temperaturutjämning i hela huset - Jämn temperatur eftersträvas i alla lägenheter och lokaler
- 2017** ● Ny garageport - Gemensam garageport G37 - G39
Ny elcentral - Tydlig uppmärkning av berörda elgrupper. Större säkerhet

2016-2021	● Rörstamspolning
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
2015-2025	● Energideklaration - Energiklass D
2015-2019	● OVK-besiktning - Godkänd
2015-2016	● Entré, trappuppgång, garage - Energibesparande LED-belysning. Varmt lyktljus i entrén
2015	● Entré och trappuppgång - Uppfräschning Hiss - Ny datorstyrning Intrimning av ventilation
2013	● Radon mätning - Godkänd Porttelefon
2011-2013	● Ombyggnad gatufasad plan 6 - Bättre värmeisolering
2011	● Egen vatten och fjärrvärme - Avskilt från Grevgatan 37
2010	● Framdragning av fjärrvärme till fastigheten
2009	● Justering/tätning av hänggrännor Omläggning av tak - Avser målning av tak
2008	● Byte av låssystem
2007-2008	● Försköning av gård
2006-2007	● Omläggning av gårdyta
2005	● Hissrenovering
2004	● Tätning och justering av fönster och balkongdörrar - Renovering fönster och dörrkarmar mot gård
2000-2005	● Omputsning av fasad - Fasad mot norr

Planerade underhåll

2025 ● Fönsterrenovering gatusidan

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsens arbete med att förbättra föreningens styrande dokument och verksamhetsbeskrivningen har fortsatt kontinuerligt under 2024. Arbetet med att digitalisera styrelsearbetet har fortsatt inklusive att scanna äldre dokument. Nu är uppskattningsvis 80% av alla föreningsdokument digitaliserade vilket förenklar sökning efter historiska fakta och händelser.

En extern firma anlitas för att genomföra en professionell besiktning av fastigheten samt att upprätta en underhållsplan inklusive en åtgärdsplan. Allt detta finns nu lagrat för framtida bruk.

Brandskyddet i fastigheten är åtgärdat enligt identifierade punkter i brandskyddsinspektionen.

Laddstationer är installerade på alla garageplatser.

Föreningen är nu även momsregistrerad hos Skatteverket och ett avtal är upprättat med SBC för att hantera föreningens moms. Detta innebär bl a att lediga garageplatser kan hyras ut externt.

Föreningens gård och garage städades efter sommaren och dörren till soprummet är renoverad för att hålla några år till.

Husesyn (fastighetsrondering) av fastigheten har genomförts av styrelsen enligt upprättad mall för att i god tid upptäcka fel och brister.

Övergång från K2 till K3 redovisningsregelverket är beställt och kommer att ske under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Laddstationer installerades och bidrag från Naturvårdsverket erhöles på 50% av kostnaden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 504 410	1 520 133	1 484 961	1 500 132
Resultat efter fin. poster	-146 715	-113 438	62 430	-778 454
Soliditet (%)	69	69	70	70
Yttre fond	1 110 732	752 173	496 573	1 381 937
Taxeringsvärde	127 800 000	127 800 000	127 800 000	88 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	482	482	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,7	71,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 249	2 249	2 073	2 073
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 073	2 073	2 073	2 073
Sparande per kvm totalyta, kr	8	56	83	200
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	16	17	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	112	94	97
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	24	19	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	204	152	130	125
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	3,33	-	-
Räntekänslighet (%)	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 belänad 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

Under året så har kostnader för uppvärmning, vatten och sophämtning ökat med drygt 150000 kr jämfört med föregående år samt att en vattenskada inträffade som uppgick till ca 80000 kr. Vissa utgifter har minskat som t ex kabel-TV genom omförhandling.

Föreningen har givit SBC i uppdrag att övergå från K2 till K3 redovisning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	15 164 319	-	-	15 164 319
Fond, yttre underhåll	752 173	-106 250	464 809	1 110 732
Balanserat resultat	-1 809 181	-7 188	-358 559	-2 281 179
Årets resultat	-113 438	113 438	-146 715	-146 715
Eget kapital	13 993 872	0	-146 715	13 847 157

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 816 369
Årets resultat	-146 715
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-464 809
Totalt	-2 427 894

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 427 893

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 504 410	1 520 133
Övriga rörelseintäkter	3	68 074	68 375
Summa rörelseintäkter		1 572 484	1 588 508
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 216 901	-1 132 266
Övriga externa kostnader	9	-131 855	-154 482
Personalkostnader	10	-89 819	-110 351
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 038	-150 132
Summa rörelsekostnader		-1 605 614	-1 547 231
RÖRELSERESULTAT		-33 130	41 277
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 941	22 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-138 526	-177 495
Summa finansiella poster		-113 585	-154 716
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-146 715	-113 438
ÅRETS RESULTAT		-146 715	-113 438

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	18 102 781	18 059 388
Pågående projekt	13	0	42 086
Summa materiella anläggningstillgångar		18 102 781	18 101 474
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 105 581	18 104 274
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 587	-5 705
Övriga fordringar	15	1 806 534	2 101 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	65 261	0
Summa kortfristiga fordringar		1 889 382	2 096 228
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 889 382	2 096 228
SUMMA TILLGÅNGAR		19 994 963	20 200 502

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 164 319	15 164 319
Fond för yttre underhåll		1 110 732	752 173
Summa bundet eget kapital		16 275 051	15 916 492
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 281 179	-1 809 181
Årets resultat		-146 715	-113 438
Summa fritt eget kapital		-2 427 894	-1 922 620
SUMMA EGET KAPITAL		13 847 157	13 993 872
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 324 540	5 324 540
Leverantörsskulder		75 412	154 389
Skatteskulder		404 599	402 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	343 255	324 844
Summa kortfristiga skulder		6 147 806	6 206 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 994 963	20 200 502

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-33 130	41 277
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	167 038	150 132
	133 909	191 409
Erhållen ränta	24 941	22 779
Erlagd ränta	-174 962	-136 549
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 112	77 640
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 579	-52 580
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 388	51 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-130 080	76 724
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-168 345	-42 086
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168 345	-42 086
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-298 425	34 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 899 335	1 864 697
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 600 910	1 899 335

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vildsvinet 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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:

Byggnad	0,5 - 6,67 %
Markanläggningar	10 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	934 956	934 956
Årsavgifter lokaler	207 515	207 512
Hysesintäkter garage	334 800	357 600
Hysesintäkter garage, moms	4 000	0
Elintäkter laddstolpe moms	5 736	0
Dröjsmålsränta	0	212
Pantsättningsavgift	573	2 625
Överlåtelseavgift	4 299	5 252
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	5 986	11 976
Vidarefakturerade kostnader	5 957	0
Summa	1 504 410	1 520 133

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	4 927
Försäkringersättning	60 182	63 448
Återbäring försäkringsbolag	7 892	0
Summa	68 074	68 375

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 250	0
Städning enligt avtal	56 592	44 460
Städning utöver avtal	17 556	0
Brandskydd	35 560	6 213
Gårdkostnader	0	1 873
Gemensamma utrymmen	83	0
Serviceavtal	0	5 318
Förbrukningsmaterial	599	502
Summa	121 640	58 366

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	957	0
Dörrar och lås/porttele	13 961	29 528
VVS	3 605	32 568
Elinstallationer	0	27 271
Hissar	1 531	13 665
Tak	0	42 463
Fönster	0	5 474
Balkonger/altaner	2 400	0
Garage/parkering	1 689	0
Vattenskada	141 225	0
Summa	165 368	150 969

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	75 000
Elinstallationer	0	31 250
Summa	0	106 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	50 261	40 936
Uppvärmning	377 833	287 855
Vatten	95 475	61 454
Sophämtning/renhållning	95 769	63 540
Summa	619 338	453 785

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	74 760	106 347
Kabel-TV	35 154	53 591
Fastighetsskatt	202 230	202 958
Korr. fastighetsskatt	-1 589	0
Summa	310 555	362 896

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	1 973
Tele- och datakommunikation	4 104	6 597
Juridiska åtgärder	-5 719	19 344
Inkassokostnader	512	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 125	18 125
Styrelseomkostnader	1 278	0
Föreningskostnader	3 424	13 530
Förvaltningsarvode enl avtal	45 244	72 888
Överlåtelsekostnad	6 018	7 352
Pantsättningskostnad	860	3 940
Administration	1 946	1 128
Konsultkostnader	50 013	4 875
Bostadsrätterna Sverige	0	4 730
Föreningsavgifter	5 681	0
Summa	131 855	154 482

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	65 951	88 750
Arbetsgivaravgifter	23 868	21 601
Summa	89 819	110 351

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	138 200	177 140
Dröjsmålsränta	188	121
Kostnadsränta skatter och avgifter	138	234
Summa	138 526	177 495

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 685 833	20 685 833
Årets inköp	210 431	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 896 264	20 685 833
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 626 444	-2 476 312
Årets avskrivning	-167 038	-150 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 793 483	-2 626 444
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 102 781	18 059 388
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 701 352</i>	<i>5 701 352</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 600 000	37 600 000
Taxeringsvärde mark	90 200 000	90 200 000
Summa	127 800 000	127 800 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	42 086	0
Anskaffningar under året	378 776	42 086
Färdigställt under året	-420 862	0
Vid årets slut	0	42 086

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	205 624	202 598
Transaktionskonto	164 042	250 302
Borgo räntekonto	1 436 868	1 649 032
Summa	1 806 534	2 101 933

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 147	0
Förutbet försäkr premier	37 374	0
Förutbet kabel-TV	1 172	0
Förutbet bredband	10 832	0
Upplupna intäkter	5 736	0
Summa	65 261	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-09-28	3,62 %	1 133 740	1 133 740
SEB	2025-03-28	3,60 %	1 260 000	1 260 000
SEB	2025-11-28	3,64 %	1 430 800	1 430 800
SEB	2025-06-28	3,63 %	1 500 000	1 500 000
Summa			5 324 540	5 324 540
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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	178	0
Uppl kostnad Städning entrepr	11 648	0
Uppl kostn el	4 088	0
Uppl kostnad Värme	44 282	0
Uppl kostn räntor	5 886	42 322
Uppl kostn vatten	19 952	0
Uppl kostnad Sophämtning	19 775	0
Uppl kostnad arvoden	85 950	98 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 000	24 743
Förutbet hyror/avgifter	124 496	159 029
Summa	343 255	324 844

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 325 000	5 325 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Elisabeth Lennevald
Styrelseledamot (Fastighet)

Jan Olov Berglöw
Styrelseledamot (Ekonomi)

Rickard Tinglöf
Styrelseledamot (Avtal)

Torbjörn Curtsson
Ordförande

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 10:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 03.04.2025 11:40

DOCUMENT ID:

HkmJiw0o6kx

ENVELOPE ID:

B1lkoP0oTye-HkmJiw0o6kx

DOCUMENT NAME:

Brf Vildsvinet 23, 716421-9904 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN CURTSSON ordforande@brfvildsvinet23.se	Signed Authenticated	04.04.2025 06:37 04.04.2025 06:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.139
2. Elisabeth Lennevald elennevald@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 20:20 04.04.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.143.207
3. Jan Olov Berglöv ekonomi@brfvildsvinet23.se	Signed Authenticated	07.04.2025 22:00 07.04.2025 21:59	eID Low	Swedish BankID IP: 193.12.198.77
4. RICKARD TINGLÖF avtal@brfvildsvinet23.se	Signed Authenticated	08.04.2025 08:55 08.04.2025 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 212.75.75.180
5. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	08.04.2025 10:31 08.04.2025 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.3.44

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

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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed 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
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 2024 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 10:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 03.04.2025 11:40

DOCUMENT ID:

B1bkiDRiTJe

ENVELOPE ID:

SykivCjaJe-B1bkiDRiTJe

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vildsvinet 23 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	08.04.2025 10:32	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision.se	Authenticated	08.04.2025 10:32	Low	IP: 2.66.3.44

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