

Årsredovisning 2024

Brf Vildsvinet 25

716419-9437



 SJe89tepJgx-SyzPcYgTJgg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vildsvinet 25

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens fastighet Vildsvinet 25 förvärvades 2010-01-21. Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Storgatan 25 och Grevgatan 31. Fastigheten byggdes 1894 och har värdeår 1950.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är 622 200kr/år. Avtalet sträcker sig till 2027-12-31.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 23 bostadsrätter om totalt 2 778 kvm och 10 lokaler om 762 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
1 st 7 rum och kök
1 st 8 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Bengt Nörby	Ordförande
Barbro Johansson	Styrelseledamot
Knut Mikael Olsson	Styrelseledamot
Lole Flodqvist	Styrelseledamot
Oscar Lundahl	Styrelseledamot

Valberedning

Gunilla von Kauffmann
Irene Fällström

Firmateckning

Föreningens firman tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening

Revisorer

Katarina Nyberg Revisor HQV

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2010	●	Stambyte
2011	●	Byte av lås Nytt fibernät
2014	●	Stambyte Fasadarbeten
2015	●	Stambyte Trapphusmålning Fönster Fasad
2016	●	VVS-installationer Elinstallationer Hissar Brandklassade lägenhetsdörrar
2016-2017	●	Ventilation
2017	●	OVK Ny maskinpark i tvättstugan Portgrind Storgatan
2018	●	Reparation lokal Fasad Ventilation
2022	●	Renovering av källarlokal Byte av gårdsbjälklag

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK , Installation av ny ventilation i källarlokal, Renovering cykelrum
- 2025** ● Stampsolning, Renovering vädringsbalkonger, Renovering gårdens mur

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Elhandel och elnät	Godel / Vattenfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Kabel-TV/Bredband	Tele2
Sophantering	Stockholm Vatten och Återvinningsbolaget
Vatten/avlopp	Stockholm Vatten
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Fastighetsskötsel	Delagott

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 är negativt. Anledningen till underskottet är att föreningen under föregående år haft höga kostnader för underhåll och renoveringar som hängt kvar under året. Dessa har i viss mån kompensrats av ökade hyresintäkter från lokalerna (i synnerhet av uthyrning av källarlokalen under gården) och lägre räntesatser på föreningens lån, vilket även gäller det nya lån som togs upp för att finansiera underhållet.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet, posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde, inklusive investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Förändringar i avtal

Föreningen har ingått ett serviceavtal avseende brandskydd med Brandsäkra Norden AB, vilket även omfattar installation av brandskyddsutrustning i allmänna utrymmen och i källaren i form av handbrandsläckare, sprinklersystem i soprummet, utrymningsskyltar i mm.

Övriga uppgifter

Föreningens årsavgifter har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför 2025, beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade årsavgifter under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Påminnelseavgift om 60 kr debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 528 122	3 202 276	3 003 358	2 789 273
Resultat efter fin. poster	-816 526	-3 086 328	-3 982 139	-460 190
Soliditet (%)	93	92	94	97
Yttre fond	527 000	546 000	1 132 168	1 090 800
Taxeringsvärde	182 000 000	182 000 000	182 000 000	118 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	384	384	383	384
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	27,9	31,7	33,9	33,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 704	2 080	1 327	576
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 278	1 560	996	432
Sparande per kvm totalyta, kr	87	103	29	248
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	29	34	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	148	130	137
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	37	32	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	235	214	196	193
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,54	4,94	1,28	0,81
Räntekänslighet (%)	4,44	5,42	3,46	1,50

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

Anledningen till föreningens förlust beror dels på avskrivningar, dels på att de omfattande renoveringar - och därmed stora kostnader - som föreningen haft i samband med renoveringen av gården, dess tätskikt samt vid renoveringen av lokalen under gården. Föreningen har under många år utfört ett omfattande underhåll och förädlad fastigheten, detta har fortlöpande pågått sedan BRF Vildsvinet 25 förvärvade fastigheten i januari 2010. Vi kan konstatera att en viss eftersläpning avseende ekonomin fortsätter, vilken föreningen inte fullt ut, hämtat sig från. Även om renoveringar och underhåll varit begränsade till antalet under det gångna verksamhetsåret 2024, har vissa oplanerade kostnader olyckligtvis uppstått genom vattenskador och försäkringskostnader vilket tärt på intäkterna. Vi ser nu en återhämtning både på intäktssidan, lägre räntesatser, inga planerade kostsamma renoveringar, dessutom stabil uthyrning av alla lokaler. Styrelsen ser över och har påbörjat en omförhandling av några av lokalhyresgästernas hyror, vilken kommer att slutföras under Q2. Vissa mindre renoveringar kommer att genomföras, vilket framgår av underhållsplanen. Årets resultat är fortsatt negativt, det bör dock noteras att det är betydligt lägre än föregående verksamhetsår.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	77 714 007	-	-	77 714 007
Upplåtelseavgifter	20 179 272	-	-	20 179 272
Fond, yttre underhåll	546 000	-	-19 000	527 000
Balkongfond	167 260	-	-	167 260
Direkt kapitaltillskott	1 041 945	-	-	1 041 945
Balanserat resultat	-24 932 480	-3 086 328	19 000	-27 999 807
Årets resultat	-3 086 328	3 086 328	-816 526	-816 526
Eget kapital	71 629 677	0	-816 526	70 813 151

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-27 832 547
Årets resultat	-816 526
Totalt	-28 649 073

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	527 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-190 000
Balanseras i ny räkning	-28 986 073
	-28 649 073

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	3 528 122	3 202 276
Övriga rörelseintäkter	3	130 947	12 277
Summa rörelseintäkter		3 659 069	3 214 553
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 039 610	-4 787 225
Övriga externa kostnader	9	-203 711	-286 556
Personalkostnader	10	-68 011	-67 574
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-935 736	-935 736
Summa rörelsekostnader		-4 247 068	-6 077 092
RÖRELSERESULTAT		-587 999	-2 862 539
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		-13	1 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-228 514	-225 183
Summa finansiella poster		-228 527	-223 789
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-816 526	-3 086 328
ÅRETS RESULTAT		-816 526	-3 086 328

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	75 049 450	75 985 186
Summa materiella anläggningstillgångar		75 049 450	75 985 186
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 049 450	75 985 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		159 178	19 522
Övriga fordringar	13	37 722	36 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	267 319	259 208
Summa kortfristiga fordringar		464 219	315 517
Kassa och bank			
Kassa och bank		929 490	1 767 669
Summa kassa och bank		929 490	1 767 669
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 393 709	2 083 186
SUMMA TILLGÅNGAR		76 443 160	78 068 373

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 935 224	98 935 224
Fond för yttre underhåll		527 000	546 000
Summa bundet eget kapital		99 462 224	99 481 224
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 832 547	-24 765 220
Årets resultat		-816 526	-3 086 328
Summa fritt eget kapital		-28 649 073	-27 851 547
SUMMA EGET KAPITAL		70 813 151	71 629 677
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		164 746	45 496
Summa långfristiga skulder		164 746	45 496
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 528 091	5 528 091
Skatteskulder		33 149	79 124
Övriga kortfristiga skulder		137 927	107 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	533 181	531 647
Leverantörsskulder		232 915	147 147
Summa kortfristiga skulder		5 465 263	6 393 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 443 160	78 068 373

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-587 999	-2 862 539
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	935 736	935 736
	347 737	-1 926 803
Erhållen ränta	-13	1 394
Erlagd ränta	-231 502	-220 786
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	116 222	-2 146 195
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-148 702	20 152
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 051	-756 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 571	-2 882 992
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-1 000 000	0
Depositioner	119 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-880 750	2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-838 179	-882 992
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 767 669	2 650 661
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	929 490	1 767 669

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vildsvinet 25 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.

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	1 %
Fastighetsförbättringar	1 - 2 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 020 528	1 020 528
Övriga årsavgifter	0	-8 260
Hysesintäkter, bostäder	126 000	123 523
Hysesintäkter, lokaler	2 379 588	2 064 122
Övriga intäkter	2 006	2 363
Summa	3 528 122	3 202 276

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturering	2 237	0
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Försäkringsersättning	128 711	0
Elstöd	0	12 277
Summa	130 947	12 277

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturering	2 238	0
Fastighetsskötsel	40 320	37 856
Städning	67 528	62 803
Besiktning och service	127 697	22 992
Trädgårdsarbete	7 392	28 337
Entrémattor	1 566	11 277
Summa	246 740	163 265

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	608 848	282 963
Summa	608 848	282 963

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	190 000	2 514 820
Summa	190 000	2 514 820

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	94 905	103 673
Uppvärmning	571 638	523 768
Vatten	165 478	132 385
Sophämtning	108 462	91 062
Summa	940 483	850 887

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	49 154	44 851
Självrisker	69 800	0
Tomträttsavgälder	622 200	622 200
Kabel-tv/bredband	93 264	90 102
Fastighetsskatt	219 120	218 136
Summa	1 053 538	975 289

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	15 944	7 541
Övriga förvaltningskostnader	14 184	3 130
Juridiska kostnader	65 253	41 800
Revisionsarvoden	24 946	23 330
Ekonomisk förvaltning	73 628	72 250
Konsultkostnader	0	129 522
Serv.avg branschorg.	5 681	5 595
Bankkostnader	4 076	3 388
Summa	203 711	286 556

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	58 500
Sociala avgifter	10 711	9 074
Summa	68 011	67 574

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	228 489	223 852
Övriga räntekostnader	25	1 331
Summa	228 514	225 183

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 931 790	85 931 790
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 931 790	85 931 790
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 946 604	-9 010 868
Årets avskrivning	-935 736	-935 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 882 340	-9 946 604
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 049 450	75 985 186
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 600 000	52 600 000
Taxeringsvärde mark	129 400 000	129 400 000
Summa	182 000 000	182 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 662	36 787
Övriga fordringar	60	0
Summa	37 722	36 787

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 837	0
Fastighetsskötsel	10 241	10 080
Försäkringspremier	53 925	51 855
Kabel-TV/bredband	23 672	23 316
Tomträtt	155 550	155 550
Förvaltning	19 094	18 407
Summa	267 319	259 208

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-06-28	3,63 %	528 091	1 528 091
SEB	2025-12-28	3,64 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2025-04-28	3,57 %	2 000 000	2 000 000
Summa			4 528 091	5 528 091
Varav kortfristig del			4 528 091	5 528 091

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 528 091 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
El	9 692	12 809
Uppvärmning	76 105	82 372
Vatten	27 602	22 120
Sophantering	15 449	12 470
Utgiftsräntor	3 705	6 693
Förutbetalda avgifter/hyror	400 628	395 183
Summa	533 181	531 647

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 684 273	27 684 273

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört en fullständig OVK. En översyn av samtliga lokalhyresgästers hyresnivåer har påbörjats och kommer att fortgå under 2025. Fastighetens cykelrum har genomgått en grundlig städning och uppfräschning, målning och byte av dörrar kommer att ske i början av 2025. En översyn av sophantering i fastigheten har påbörjats och kommer att fortgå under 2025.

Underskrifter

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

Stockholms kommun

Barbro Johansson
Styrelseledamot

Bengt Nörby
Ordförande

Knut Mikael Olsson
Styrelseledamot

Lole Flodqvist
Styrelseledamot

Oscar Lundahl
Styrelseledamot

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

HQV
Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 14:20

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.04.2025 14:50

DOCUMENT ID:

SyzPcYgTJgg

ENVELOPE ID:

SJe89tepJgx-SyzPcYgTJgg

DOCUMENT NAME:

Brf Vildsvinet 25, 716419-9437 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OSCAR LUNDAHL olundahl@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 17:41 28.04.2025 17:40	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.24
2. BARBRO JOHANSSON baxmy.bj@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 18:02 28.04.2025 17:54	eID Low	Swedish BankID IP: 24.205.255.99
3. LARS OLOF LOLE FLODQVIST lolefloodqvist@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 19:03 28.04.2025 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.160.135
4. BENGT DOUGLAS NÖRBY bengt.norby@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 19:14 28.04.2025 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.165.238
5. KNUT MIKAEL OLSSON info@knutolssonplat.se	Signed Authenticated	07.05.2025 20:13 07.05.2025 20:12	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.199.18
6. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	08.05.2025 14:20 08.05.2025 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.125.171

* 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 Brf Vildsvinet 25

Org.nr 716419-9437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vildsvinet 25 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 25 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 14:16

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.04.2025 14:50

DOCUMENT ID:

S1xw9YeTkkg

ENVELOPE ID:

Hy8qYgayle-S1xw9YeTkkg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse brf Vildsvinet 25.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KATARINA NYBERG	 Signed	08.05.2025 14:16	eID	Swedish BankID
katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Authenticated	08.05.2025 14:14	Low	IP: 4.223.125.171

* 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