allabrf.se

Brf Vildsvinet 11



Årsredovisning
2013

allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Vildsvinet 11

716460-1754

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2,3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5,6
Noter	7,8,9

allabrf.se

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Nordea 3978 85 83148	2,68	2 590 993	2 610 874
Nordea 3978 85 86910	2,40	700 000	700 000
Nordea 3978 86 30308	2,60	700 000	0
		3 990 993	**3 310 874**

Not 7 Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Nordea	10 400 300	10 305 300
	10 400 300	**10 305 300**

Stockholm 20/3 2014

Johan Hedén

Gunilla Jensen Peyron

Peder Knape

Min revisionsberättelse har lämnats 26/3 2014

Kent Lindquist
Godkänd revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Vildsvinet 11**
Org.nr. 716460-1754

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vildsvinet 11 för år 2013-01-01—2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vildsvinet 11 för år 2013-01-01—2013-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Norrtälje 2013-03-26

Kent Lindquist
Godkänd revisor

allabrf.se

Styrelsen för Brf Vildsvinet 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan förra ordinarie föreningsstämma:

Johan Hedén	ordförande
Peder Knape	ledamot
Gunilla Jensen Peyron	ledamot
Fredrik Fischer	suppleant

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten. Vidare har två extra stämmomöten genomförts, beslut om balkonbygge samt byte av stam.

För att säkerställa information och rätt kommunikation i samband med stambyte har medlemmarna genom kallelse i entrén kallats till ca 15 byggmöten.

Utöver ovan har ett större antal arbetsmöten, oftast kopplade till balkong eller stambyte genomförts av styrelsen.

För att stärka upp styrelsen valdes Anders Jacobsson in som adjungerad ledamot i november 2013.

Medlemsförändringar

Inga lägenheter har överlåtits under året.

Revisor

Revisor i föreningen har varit Kent Lindquist, Kent Lindquist Revisionsbyrå AB. Revisorssuppleant har varit Torsten Slytå.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 098	893	780	707
Resultat efter avskrivningar	-53	-244	-160	-584
Resultat efter finansiella poster	-156	-365	-249	-625
Balansomslutning	23 287	22 667	23 138	21 957

Förvaltning

Den kamerala och den tekniska förvaltningen har under året ombesörjts av JWN Fastighetsutveckling AB. Under 2013 förvärvades JWN Fastighetsförvaltning AB av Fastighetsägarna Service i Stockholm AB och föreningens avtal med JWN har överlåtits till dessa.

allabrf.se

Ombyggnad, underhåll reparationer mm

Förutom löpande underhåll på fastigheten har följande genomförts:

Sotare och ventilationsexpert har undersökt skorstenspipan från lägenhet 1001, Fredrik Lindell, för att lösa problem med inrökning i grannlägenheterna. Undersökningen har fortsatt och reparation kommer ske under 2014.

Vidare har stambyte utförts på plan 1-4 i lägenheterna 1101, 1201, 1301 och 1401. Stambytet omfattade byte av både vatten och avloppsstammar från översta plan ned till källaren. Bytet gjordes på stammarna till både kök och badrum. Boende i aktuella lägenheter fick evakueras under tiden 8 november 2013 till den 15 februari 2014.

Lägenhet på plan tre har kompletterats med balkong vilket bekostats av medlemmen själv.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde höjdes 2013 från 36 600 000 kronor till 44 022 000 kronor och gäller under 3 år.

Fastigheten var under 2013 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Avgifter

På en extrastämma den 9 oktober 2012 beslutades om avgiftshöjning. Denna trädde i kraft per den 1 januari 2013.

Organinsationsanslutning

Föreningen är ansluten till SBC.

Resultatdisposition enligt styrelsens förslag

Balanserat resultat	-2 695 108
Årets resultat	-156 405
	-2 851 513
att till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna avsätta	-132 066
Balanseras i ny räkning	**-2 983 579**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt tillhörande noter.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 097 982	893 238
		1 097 982	**893 238**
Fastighetskostnader			
Drift	2	-473 938	-409 519
Fastighetsskatt		-24 370	-20 475
Reparation och underhåll	3	-304 075	-359 158
Avskrivningar		-348 699	-348 699
		-1 151 082	**-1 137 851**
Rörelseresultat		**-53 100**	**-244 613**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		883	3 022
Räntekostnader		-104 188	-123 815
		-103 305	**-120 793**
Resultat efter finansiella poster		**-156 405**	**-365 406**
Resultat före skatt		**-156 405**	**-365 406**
Årets resultat		**-156 405**	**-365 406**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	21 959 276	22 307 975
Pågående om- o tillbyggnad		220 000	0
Summa anläggningstillgångar		**22 179 276**	**22 307 975**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 185	4 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 833	52 086
		32 018	**57 012**
Kassa och bank		1 074 425	302 331
Summa omsättningstillgångar		**1 106 443**	**359 343**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 285 719**	**22 667 318**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		13 168 416	13 168 416
Upplåtelseavgifter		8 057 013	8 057 013
Fond för yttre underhåll		634 812	525 012
		21 860 241	**21 750 441**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 695 108	-2 219 902
Redovisat resultat		-156 405	-365 406
		-2 851 513	**-2 585 308**
Summa eget kapital		**19 008 728**	**19 165 133**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	3 990 993	3 310 874
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	8 350
Leverantörsskulder		52 373	83 969
Skatteskulder		1 127	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		232 498	98 992
Summa kortfristiga skulder		**285 998**	**191 311**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 285 719**	**22 667 318**
Ställda säkerheter	7	10 400 300	10 305 300
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och är i överensstämmelse till god redovisningssed förutom att resultaträkningens kostnadsdel anpassats till bostadsrättsföreningar.

Avskrivning byggnad har gjorts med 1% av anskaffningsvärdet.
Avskrivning på ombyggnad fönster och gårdsombyggnad har gjorts med 10%.
Avskrivning på bredband har gjorts med 10%.
Avskrivning på 60% av fasad- och takombyggnaden har gjorts med 3,33%
Avskrivning på källarombyggnad har gjorts med 5%.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,3% på taxeringsvärdet.
Redovisning av dessa följer BFNAR 2003:4.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

allabrf.se

Noter

Not 1 Nettoomsättningen

	2013	2012
Årsavgifter	864 407	688 826
Hyror lokaler utan moms	164 918	140 408
Övriga intäkter	68 658	64 005
	1 097 983	**893 239**

I summan övriga intäkter ingår utdebiterad fastighetsskatt samt utdelning från Brandkontoret.

Not 2 Drift

	2013	2012
Drift	19 552	19 338
El	137 741	122 739
Vatten	21 737	18 662
Städning	40 612	28 062
Renhållning/sophämtning	28 277	20 444
Snöröjning	37 064	22 424
Hissar	12 098	7 189
Ventilation	2 431	20 682
Fastighetsförsäkring	33 799	31 597
Kabel-TV	35 803	33 248
Förvaltningsarvode	55 124	55 038
Revisionsarvode	13 925	13 240
Övriga externa tjänster	7 555	9 638
Övriga kostnader	22 145	7 217
Sotning	6 075	0
	473 938	**409 518**

allabrf.se

Not 3 Reparation och underhåll

	2013	2012
Bostäder	202 187	222 206
Lokaler	6 943	66 455
Gemensamma utrymmen	88 371	70 498
Yttre och park	6 574	0
	304 075	**359 159**

Not 4 Anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 043 245	19 043 245
Tillbyggnad balkonger	561 829	561 829
Ombyggnad	5 220 643	5 220 643
Markanläggning	97 114	97 114
Pågående arbeten stambyte	220 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 142 831**	**24 922 831**
Ingående avskrivningar	-2 614 856	-2 266 157
Årets avskrivningar	-348 699	-348 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 963 555**	**-2 614 856**
Utgående redovisat värde	**22 179 276**	**22 307 975**

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	13 168 416	8 057 013	525 012	-2 219 902	-365 406
Fondförändring			109 800	-109 800	
Vinstdisposition enl stämmob				-365 406	365 406
Årets resultat					-156 405
Belopp vid årets utgång	**13 168 416**	**8 057 013**	**634 812**	**-2 695 108**	**-156 405**