Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vildsvinet 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2001 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Manuel Wilhelm Wik	Ordförande
Jan Axel Bentzer	Ledamot
Lior Rabinowicz	Ledamot
Margareta Birgitta von Bornstedt	Ledamot
Carl Fredrik Magnus Adlercreutz	Suppleant
Emil Daniel Enea Cremonini	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Birgitta Norinder	Ordinarie Extern	Kilafors SamRev
Berit Möller	Suppleant Intern	

Valberedning

Susanne Rabinowicz	
Cecilia Åkerfeldt Bentzer	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VILDSVINET 23	1994	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

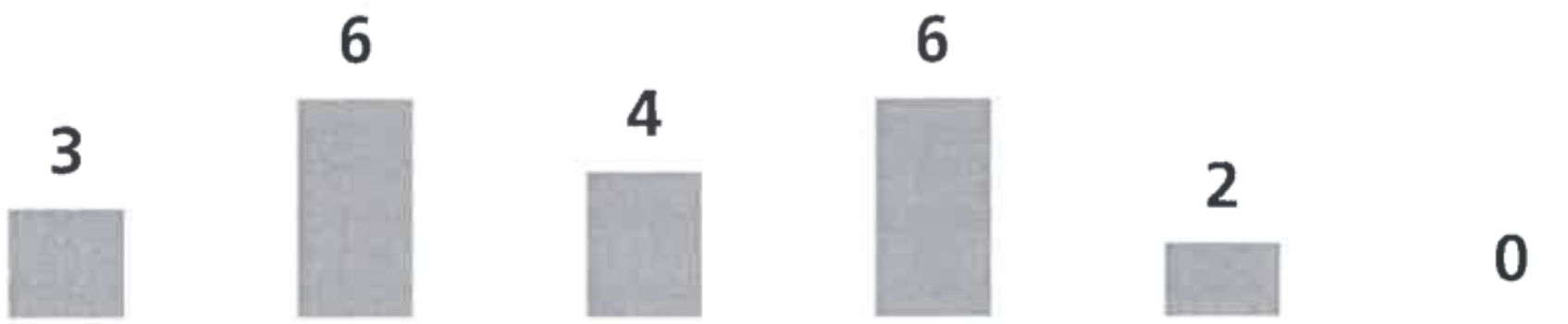
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1969.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 568 m², varav 1 860 m² utgör lägenhetsyta och 708 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 21 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fondförvaltning	508 m²	bostadsrätt

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Pingisrum/föreningslokal

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig fram till 2024.
Underhållsplanen uppdaterades 2016-11-29.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya sektioner av stamrör	2016	Garageplan och undre källarplan
Nya dörrlås till gemensamma utrymmen	2016	Automatisk låsning
Nya säkerhetsdörrar	2016	Samtliga lägenhetsdörrar av trä utbytta
Rörstamspolning	2016	
Handikappanpassning för permobil	2016	Entréplanet
Översyn av ytter port	2016	Ny öppningsautomatik
Samtliga lägenheter anslutna till ip only fiberoptiknät	2016	Bredband med särskilda valmöjligheter
Ventilbyten i UK till 5x2 stigarledningar för sektionerad vattenavstängning	2016	Partiell vattenavstängning möjlig. Uppmärkning i UK av vilka tappställen som påverkas i lägenheter och lokaler
Genomgång av fastighetens VVS-ritningar	2016	
Entré och trappuppgång	2015	Uppfräschning
Hiss	2015	Ny datorstyrning
OVK-besiktning	2015	Godkänd
Entré, trappuppgång, garage	2015 - 2016	Energibesparande LED-belysning. Varmt lyktljus i entrén
Energideklaration	2015	Energiklass D
Porttelefon	2013	
Renspolning av stammar	2011	
Egen vatten och fjärrvärme	2011	Avskilt från Grevgatan 37
Ombyggnad gatufasad plan 6	2011 - 2013	Bättre värmeisolering
Framdragning av fjärrvärme till fastigheten	2010	
Intrimning av ventilation	2010	
Omläggning av tak	2009	Avser målning av tak
Ovk-besiktning	2009	
Justering/tätning av hängrännor	2009	
Byte av låssystem	2008	
Försköning av gård	2007 - 2008	
Omläggning av gårdsyta	2006 - 2007	
Hissrenovering	2005	
Tätning och justering av fönster och balkongdörrar	2004	Renovering fönster och dörrkarmar mot gård
Om putsning av fasad	2000 - 2005	Senast fasad mot norr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya justerbara ventiler till stigarna för värmeledning för temperaturutjämning i hela huset	2017	Samma temperatur eftersträvas i alla lägenheter och lokaler
Ny el central	2017	Tydlig uppmärkning av berörda elgrupper. Större säkerhet

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör koaxialkabel	Comhem Basavtal för bredband 100/10 och basutbud TV. Ingår i medlemsavgiften
Internetleverantör fiberkabel	ip only leverantör av höghastighetsanslutning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Låssystem	Karla Låsservice
Hiss	Sandbergs Hiss
Bostadsrätternas medlemsförsäkring	Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Medlemmarnas individuella bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i medlemsavgiften

Föreningens ekonomi
Med tiden ökar ordinarie driftkostnader, men situationen är för närvarande under kontroll. Oförutsedda saker kan alltid inträffa och för det ändamålet behövs en långsiktighet i ekonomin. Goda år utan stora extra kostnader räknar föreningen med att kunna använda överskott till amortering av lånen. År 2016 amorterades 200.000 kr. Föreningen strävar efter att med tiden bli skuldfri. Om det däremot inträffar något oväntat som innebär stora kostnader har föreningen tidigare tagit upp extra lån.

Förhållandet mellan medlemsavgifter och garageintäkter har med tiden kommit i rimlig balans. Garageintäkterna svarar för något mer än 20 % av föreningens samlade intäkter och behövs för att hålla nere medlemsavgiften. Samtidigt som garagehyran är satt för att gynna hyresgästerna i förhållande till marknadshyror påverkas medlemsavgiften gynnsamt både för medlemmar som har och som saknar eget fordon.

Styrelsen har lyckats sänka föreningens årliga kostnader med uppskattningsvis 50 000 kronor. Hur har det varit möjligt?

Det tidigare uppdraget avseende teknisk förvaltning var misslyckat och avslutades. Styrelsen tog själv över ansvaret med hjälp av utvalda fackkunniga entreprenörer. Föreningens styrelsearvoden ströks och därmed upphörde också de sociala avgifterna som belastade föreningen. Kostnadsersättning för hyra av arbetsplats med dator, telefon, kringutrustning och förvaringsutrymmen infördes för ordinarie styrelseledamöter. Rimligt låg nivå sattes för att inte bli skattebelastande och för att godtas vid revision. Elförbrukningen sänktes med installation av LED-belysning och rörelsestyrning. Amorteringar sänkte räntekostnaden och strävan är att på sikt göra föreningen skuldfri. En och ibland flera boende i huset, så kallade "Ove", hjälper utan kostnad tidvis till i fastigheten med smått och stort. Det är ett välbehövligt och frivilligt initiativ av ansvarsfulla medlemmar och i linje med bostadsrättsföreningars anda.

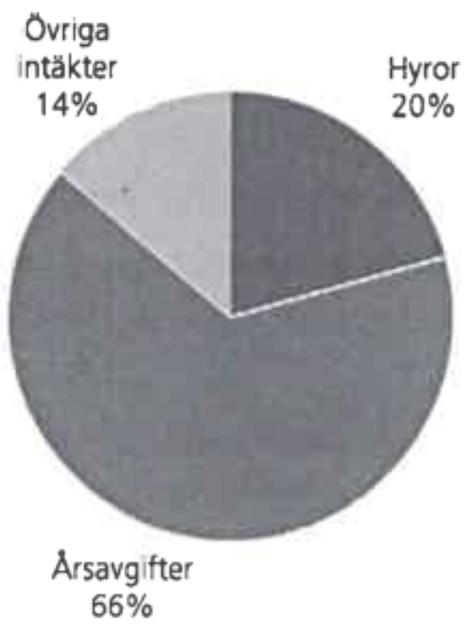
Samtidigt har medlemmarna utan höjda medlemsavgifter befriats från egna kostnader för bredband och särskild bostadsrättsförsäkring. I enlighet med "Bostadsrätterna" som vår förening är medlem i har andrahandsupplåtelser begränsats för att stärka syftet med innehav av bostadsrätt. Det förbättrar även möjlig rekrytering av nya styrelseledamöter. Likaså har kontraktsutformning och kö platsordning i föreningens garage styrts upp med två skilda prioritetsordningar för kö platser. Föreningsverksamheten underlättas genom digitalisering i allt större grad, klarare arbetsstruktur och dokumentation.

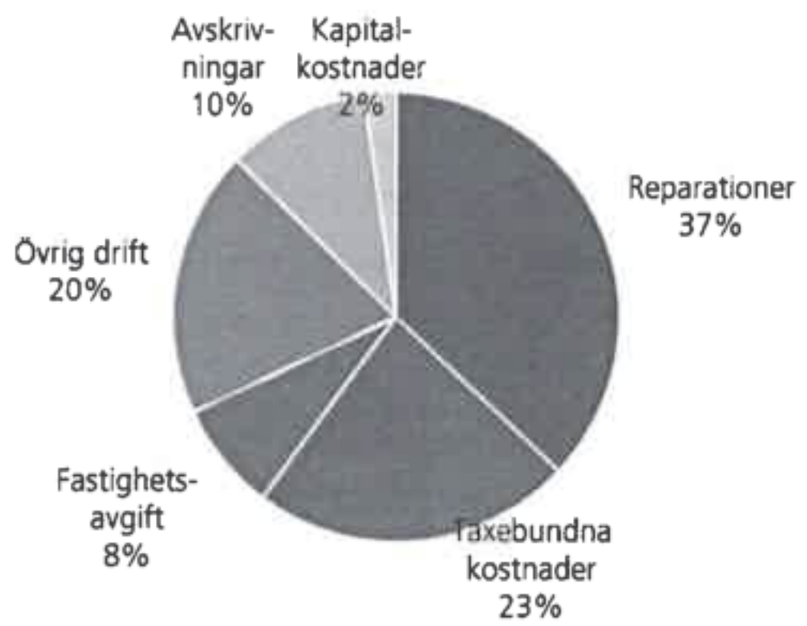
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**508 406**	**643 991**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 582 663	1 347 163
Finansiella intäkter	34	235
Minskning kortfristiga fordringar	16 070	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	258 005
	1 598 767	**1 605 403**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 261 542	1 569 131
Finansiella kostnader	34 463	49 171
Ökning av kortfristiga fordringar	0	22 685
Minskning av långfristiga skulder	200 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	92 892	0
	1 588 897	**1 740 987**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**518 276**	**508 406**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**9 870**	**-135 585**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Teknisk förvaltning har utförts av styrelsen i samarbete med utvalda entreprenörer med kännedom om fastigheten. Detta har fungerat avsevärt bättre än tidigare utlagd teknisk förvaltning. Dessutom har kostnaden för den ofullkomliga tekniska förvaltningen upphört. Kontaktuppgifter avseende VVS, Hiss, Lås och El uppdateras på anslagstavla i entrén.

Utfört väsentligt underhåll framgår av förteckning i årsredovisningen.

Stadgeändring har förberetts med anledning av ändringar i lagen 1 juli 2016 om ekonomiska föreningar. Två extra stämmor i början av år 2017 har förberetts för beslut om stadgeändringar.

Föreningens ordningsregler, policy för andrahandsupplåtelse, policy för garageplatser och underhållsplan har uppdaterats. Det finns också en policy för arvoden och kostnadsersättning.

Den utdragna rättsprocessen avseende överklagan av skolgårdsbuller på icke skoltid har överlåtits till advokatbyrå. Från juridiskt håll framhålls i överklagan till Länsstyrelsen att liknande typer av skolgårdar på innergårdar delade med bostadskvarters innergårdar är låsta på icke skoltid. Föreningen har dessutom tagit personlig kontakt med miljönämndens ordförande för att påskynda beslut om att låsa skolgården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	404	400	376	367
Lån/m² bostadsrättsyta	1 840	1 918	1 957	1 957
Elkostnad/m² totalyta	10	13	9	20
Värmekostnad/m² totalyta	86	85	72	94
Vattenkostnad/m² totalyta	15	16	9	13
Kapitalkostnader/m² totalyta	13	19	43	56
Soliditet (%)	73	72	73	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	137	-421	220	-25
Nettoomsättning (tkr)	1 394	1 340	1 164	1 098

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 860 m² bostäder och 708 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	**Förändring under året**	**Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut**	**Belopp vid årets ingång**
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 164 319	0	0	15 164 319
Fond för yttre underhåll	638 669	121 912	-421 018	937 775
S:a bundet eget kapital	**15 802 988**	**121 912**	**-421 018**	**16 102 094**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 613 123	-121 912	0	-1 491 211
Årets resultat	136 578	136 578	421 018	-421 018
S:a ansamlad förlust	**-1 476 545**	**14 666**	**421 018**	**-1 912 230**
S:a eget kapital	**14 326 442**	**136 578**	**0**	**14 189 864**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	136 578
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 491 211
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 912
summa balanserat resultat	**-1 476 545**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-1 476 545**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 394 450	1 340 494
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 213	6 669
Summa rörelseintäkter		**1 582 663**	**1 347 163**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 156 704	-1 324 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 838	-244 219
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-150 114	-150 114
Summa rörelsekostnader		**-1 411 656**	**-1 719 245**
RÖRELSERESULTAT		**171 007**	**-372 082**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 463	-49 171
Summa finansiella poster		**-34 429**	**-48 936**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**136 578**	**-421 018**
ÅRETS RESULTAT		**136 578**	**-421 018**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 110 203	19 260 317
Summa materiella anläggningstillgångar		**19 110 203**	**19 260 317**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**19 113 003**	**19 263 117**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	518 290	524 490
Summa kortfristiga fordringar		**518 290**	**524 490**
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**518 290**	**524 490**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 631 293**	**19 787 607**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 164 319	15 164 319
Fond för yttre underhåll	Not 11	638 669	937 775
Summa bundet eget kapital		**15 802 988**	**16 102 094**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 613 123	-1 491 211
Årets resultat		136 578	-421 018
Summa fritt eget kapital		**-1 476 545**	**-1 912 230**
SUMMA EGET KAPITAL		**14 326 442**	**14 189 864**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 724 540	4 924 540
Summa långfristiga skulder		**4 724 540**	**4 924 540**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		83 754	132 586
Skatteskulder		226 141	223 360
Övriga skulder		2 135	2 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	268 281	315 122
Summa kortfristiga skulder		**580 311**	**673 203**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 631 293**	**19 787 607**

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2016**	**2015**
Byggnader	200 år	200 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Värmeanläggning	15 år	15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	849 969	843 793
Årsavgifter - lokaler	188 647	182 461
Hyror garage	326 400	312 000
Avgift andrahandsuthyrning	29 423	2 225
Öresutjämning	11	16
	1 394 450	**1 340 494**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Försäkringsersättning	180 803	0
Övriga intäkter	7 410	6 669
	188 213	**6 669**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	35 280
Fastighetsskötsel beställning	0	1 604
Städning entreprenad	35 700	34 932
Städning enligt beställning	9 211	8 951
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 875
Hissbesiktning	3 063	0
Gemensamma utrymmen	1 145	0
Gård	0	7 350
Serviceavtal	0	10 199
Förbrukningsmateriel	0	996
Teleport/hissanläggning	4 000	0
	53 119	**117 187**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	5 775	0
Gemensamma utrymmen	3 500	0
Källare	104 375	0
Entré/trapphus	0	4 581
Lås	54 343	1 785
VVS	80 167	13 204
Elinstallationer	0	67 809
Hiss	38 199	5 575
Fönster	13 615	0
Balkonger/altaner	0	8 051
Garage/parkering	0	2 350
Vattenskada	233 997	0
	533 971	**103 355**
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	599 124
	0	**599 124**
Taxebundna kostnader		
El	25 047	32 365
Värme	220 318	218 981
Vatten	39 084	41 852
Sophämtning/renhållning	49 072	42 747
Grovsopor	0	2 260
	333 521	**338 205**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	39 319	33 125
Självrisk	44 300	0
Kabel-TV	38 286	4 640
Bredband	0	17 324
	121 905	**55 089**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**114 188**	**111 953**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 156 704**	**1 324 913**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2016	2015
Kreditupplysning	0	300
Tele- och datakommunikation	0	1 604
Juridiska Åtgärder	0	114 787
Inkassering avgift/hyra	425	0
Revisionsarvode extern revisor	11 250	11 250
Föreningskostnader	17 099	40 419
Styrelseomkostnader	4 328	2 241
Förvaltningsarvode	60 754	58 374
Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
Administration	2 944	7 571
Korttidsinventarier	0	3 323
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 350	4 350
	104 838	**244 219**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Byggnad	63 748	63 748
Förbättringar	86 366	86 366
	150 114	**150 114**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	20 685 833	20 685 833
Utgående anskaffningsvärde	**20 685 833**	**20 685 833**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 425 516	-1 275 402
Årets avskrivningar enligt plan	-150 114	-150 114
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 575 630**	**-1 425 516**
Planenligt restvärde vid årets slut	**19 110 203**	**19 260 317**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 701 352	5 701 352
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 400 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	36 556 000	31 385 000
	60 956 000	**56 385 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	52 200 000	47 800 000
Lokaler	8 756 000	8 585 000
	60 956 000	**56 385 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	14	16 084
Klientmedel hos SBC	518 276	508 406
	518 290	**524 490**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2016-12-31	2015-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	**2 800**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	937 775	825 005
Reservering enligt stadgar	121 912	112 770
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-421 018	0
Vid årets slut	**638 669**	**937 775**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
SEB	0,780 %	400 000	400 000	2018-09-28
SEB	0,780 %	1 460 000	1 460 000	2018-09-28
SEB	0,780 %	1 430 800	1 430 800	2018-09-28
SEB	0,780 %	1 433 740	1 433 740	2018-09-28
SEB	0,950 %	0	200 000	
Summa skulder till kreditinstitut		**4 724 540**	**4 924 540**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		4 724 540	**4 924 540**	

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	5 125 000	5 125 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Som framgår av förteckningen Planerat underhåll räknar vi med att byta till en ny lättöverskådlig och lättarbetad el central.

Vid föreningsstämman 2017 blir det ett generationsskifte i styrelsen. Vi som har haft förtroendet att leda föreningen tackar för förtroendet och önskar medverka till en överlämning som underlättar för den nya styrelsen som väljs. Tre av nuvarande ordinarie styrelseledamöter avgår och en av de två suppleanterna likaså. För att underlätta ett skifte planerar vi att orientera en tänkbar ny styrelse om verksamheten och vi står till förfogande med råd inför speciella frågor. Vi kan också hjälpa till med tekniska frågor och uppgifter i fortsättningen. Den ekonomiska förvaltningen sköts liksom tidigare av SBC. Överlämningen sker vid en tidpunkt då ekonomin utvecklats väl och fastigheten i stort är i gott skick.

Ibland behöver man få råd av juridisk sakkunskap. För det ändamålet står Bostadsrätternas rådgivning till förfogande utan extra kostnad. Det är en värdefull tillgång som nuvarande styrelse vid flera tillfällen utnyttjat med gott resultat.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	1 126	0
	Hyror	267 154	313 821
	Räntor	0	1 300
		268 280	**315 121**

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27 / 3 2017

Manuel Wilhelm Wik
Ordförande

Jan Axel Bentzer
Ledamot

Lior Rabinowicz
Ledamot

Margareta Birgitta von Bornstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2017

Birgitta Norinder
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 4657 Vildsvinet 23
Org.nr 716421-9904

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 4657 Vildsvinet 23 för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som 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 2016-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för 4657 Vildsvinet 23 för räkenskapsåret 2016.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Kilafors den 28 mars 2017

Birgitta Norinder

Birgitta Norinder
Auktoriserad revisor