

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Vildsvinet 25

Org.nr 716419-9437



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Barbro Johansson, Grevgatan 31, 114 53 Stockholm
Tel. nr 0709-92 77 22

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08-522 18 242 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningens fastighet, Vildsvinet 25 i Stockholms kommun förvärvades 2010-01-21.

Föreningens fastighet 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 per 2015-12-31 590 Kkr/år. Avtalet gäller till och med 2017.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 2 698 kvm, varav 1 936 kvm utgör lägenhetsyta och 762 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
5 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
1 st 8 rum och kök

Av dessa lägenheter är 19 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 9 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2010
Byte av lås	2011
Nytt fibernät	2011
Fasadarbeten	2014
Stambyte 50 %	2014

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen genom avtal med PEAD.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-02-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-02-04. Föreningen har en regelbok.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 28 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 30. Under året har 4 överlåtelse skett. Föreningen har vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-25, och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Gunilla von Kauffmann	ledamot/Ordf
Barbro Johansson	ledamot
Bengt Nörby	ledamot
Elisabeth Olsson Lignell	ledamot
Måns von Rohr	ledamot
Anja Greger	suppleant

Till **revisor** har Staffan Svedin, Revisionsbyrån Hummelkläppen valts.

Valberedningen består av Jonas Christensen och Christian Zettergren.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

- Nordisk Elmontering - Elprojekt
- Sehed - Fasadrenivering
- Roseb - Fönsterrenovering
- Larsson & Örnmark - Trapphusmålning
- CH Vent - Ventilationsarbeten
- Röfirman i Gillinge - VS arbeten

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	År
Fasad	2015
Fönster	2015
Trapphusmålning	2015
Stambyte	2015

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 2 500 tkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte av tät-och ytskikt gården	2017-2018	2 000

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, Kkr	2 425	2 445	2 507	2 308	2 380
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-7 612	-1643	-144	-122	-440
Soliditet, %	79	71	80	81	81
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	554	530	533	485	485
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 504	10 504	10 681	10 681	10 681
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	39 106	39 106	39 246	39 246	39 246
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,83	3,10	3,24	3,47	3,64
Fastighetens belåningsgrad, % *	24	24	24	26	25

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 532 940
Årets resultat	-7 612 157
	<hr/>
	-11 145 097
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	178 200
I ny räkning överföres	-11 323 297
	<hr/>
	-11 145 097

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

2012
G.H. W. R.

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 425 157	2 444 642
Övriga rörelseintäkter		49 968	0
Summa rörelsens intäkter		<u>2 475 125</u>	<u>2 444 642</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-8 700 960	-2 344 990
Övriga externa kostnader	3	-363 728	-326 978
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-869 279	-847 905
Summa rörelsens kostnader		<u>-9 933 967</u>	<u>-3 519 873</u>
Rörelseresultat		-7 458 842	-1 075 231
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		19	5 222
Räntekostnader		-153 334	-572 785
Summa finansiella poster		<u>-153 315</u>	<u>-567 563</u>
Resultat efter finansiella poster		-7 612 157	-1 642 794
Årets resultat		-7 612 157	-1 642 794

902 20
6/12 2015

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	76 907 222	77 776 501
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	5	6 489 004	543 404
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>83 396 226</u>	<u>78 319 905</u>
Summa anläggningstillgångar		83 396 226	78 319 905
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 356	11 681
Övriga fordringar	6	259	5 000 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	210 207	182 748
Summa kortfristiga fordringar		<u>212 822</u>	<u>5 194 669</u>
Kassa och bank		11 199 732	18 406 281
Summa omsättningstillgångar		11 412 554	23 600 950
SUMMA TILLGÅNGAR		94 808 780	101 920 855

Handwritten signatures and initials:
Cek
202
W
S

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		85 555 224	85 555 224
Yttre fond		806 900	628 700
Summa bundet eget kapital		<u>86 362 124</u>	<u>86 183 924</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 532 940	-1 711 946
Årets resultat		-7 612 157	-1 642 794
Summa fritt eget kapital		<u>-11 145 097</u>	<u>-3 354 740</u>
Summa eget kapital		<u>75 217 027</u>	<u>82 829 184</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		18 456 182	18 456 182
Summa långfristiga skulder		<u>18 456 182</u>	<u>18 456 182</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		495 425	142 441
Aktuell skatteskuld		8 216	7 014
Övriga skulder		3 588	49 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	628 342	436 328
Summa kortfristiga skulder		<u>1 135 571</u>	<u>635 489</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 808 780	101 920 855
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		27 684 273	27 684 273
		<u>27 684 273</u>	<u>27 684 273</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga


2015-12-31
G.K. W. S.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Fr.o.m. 2014 skrivs byggnaden av på 100 år.

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Pågående arbeten

Pågående arbeten till löpande räkning intäktsredovisas i takt med faktureringen.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

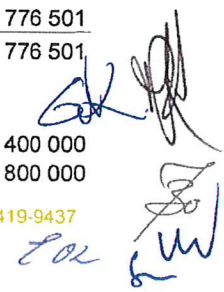
Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter	937 103	930 754
	Hyresintäkter bostäder	167 129	165 136
	Hyresintäkt lokaler	1 312 024	1 344 305
	Hyresintäkter övrigt	0	5
	Överlåtelseavgift	4 452	2 220
	Pantförskrivningsavgift	4 449	2 222
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 425 157	2 444 642
Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	7 086	26 043
	Städ	2 498	29 985
	Reparationer och underhåll	7 316 546	962 900
	Fastighetsel	46 776	32 003
	Fjärrvärme	378 869	380 895
	Vatten	65 415	61 127
	Sophämtning	31 739	26 834
	Tomträttsavgäld	590 000	590 000
	Kabel TV	5 877	5 838
	Försäkring	33 779	35 934
	Fastighetsskatt	170 103	169 557
	Övrigt	52 272	23 874
	Summa driftskostnader	8 700 960	2 344 990
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	51 608	48 758
	Årsavgift fastighetsägarna	4 753	4 753
	Advokatkostnader och konsultarvoden	4 582	39 733
	Styrelsearvoden inkl soc. avgifter	121 090	56 965
	Revisionsarvode	20 296	17 581
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	161 399	159 189
	Summa övriga externa kostnader	363 728	326 979
Not 4	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	79 497 326	77 815 093
	Inköp	0	1 682 233
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 497 326	79 497 326
	Ingående avskrivningar	-1 720 825	-872 920
	Årets avskrivningar	-869 279	-847 905
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 590 104	-1 720 825
	Utgående redovisat värde	76 907 222	77 776 501
	Redovisat värde byggnader	76 907 222	77 776 501
	Summa redovisat värde	76 907 222	77 776 501
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	59 400 000	59 400 000
	varav byggnader:	21 800 000	21 800 000



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	543 404	30 151
	Pågående byggnation	5 945 600	513 253
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 489 004	543 404
	Utgående redovisat värde	6 489 004	543 404

Not 6	Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
	Vindsombyggnation	22 000 000	22 000 000
	Inbetalt	-17 000 000	-17 000 000
	Övriga fordringar	259	240
	Summa övriga fordringar	5 000 259	5 000 240

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Övrigt	26 700	0
	Sthlm Exploateringskontoret	147 500	147 500
	Comhem	1 470	1 469
	Brandkontoret, fastighetsförsäkring	34 537	33 779
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 207	182 748

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 752 040	15 803 184	628 700	-1 711 946	-1 642 794
Avsättning till yttre fond			178 200	-178 200	
Resultatdisposition enl. årets föreningsstämma:				-1 642 794	1 642 794
Årets förlust					-7 612 157
Belopp vid årets utgång	69 752 040	15 803 184	806 900	-3 532 940	-7 612 157

Not 9	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering efter 5 år	18 456 182	18 456 182
	Summa långfristiga skulder	18 456 182	18 456 182

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SEB	2017-01-28	0,34		9 228 091
SEB	2017-01-28	0,34		9 228 091
Summa långfristiga skulder				18 456 182

8
2016
GK
W

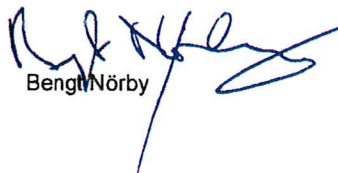
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

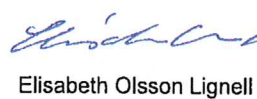
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Fortum	37 686	75 414
	El	5 756	15 445
	Upplupna räntekostnader	2 788	7 874
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	280 773	231 411
	Övriga upplupna kostnader	301 339	106 184
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	628 342	436 328

Stockholm 2016-05-24


Gunilla von Kauffmann



Barbro Johansson


Bengt Nörby


Elisabeth Olsson Lignell


Måns von Rohr

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2016.


Staffan Svedin
Auktoriserad revisor FAR

Bilaga

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 458 842	-1 075 231
Avskrivningar	869 279	847 905
Erhållen ränta mm	19	5 222
Erlagd ränta	-153 334	-572 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 742 878	-794 889
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	9 325	-11 681
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	4 972 522	17 116 311
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	352 984	95 319
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	147 098	-54 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 260 949	16 350 307
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-1 682 233
Förvärv av pågående nyanläggningar materiella anläggningstillg.	-5 945 600	-513 253
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 945 600	-2 195 486
Inbetalda insatser	0	892 736
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	1 637 264
Kapitaltillskott	0	460 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	2 990 000
Förändring av likvida medel	-7 206 549	17 144 821
Likvida medel vid årets början	18 406 281	1 261 460
Likvida medel vid årets slut	11 199 732	18 406 281

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7