



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

BRF VILDSVINET 15

# Årsredovisning 2023



B1GMvRn-A-SkxQGP03ZR

Årsredovisning för  
**Brf Vildsvinet 15**  
769610-3527

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-15
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Vildsvinet 15 (769610-3527) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

#### Inledning

Kvarteret Vildsvinet är beläget i stadsdelen Östermalm mellan Storgatan och Linnégatan. området bedöms idag som en kulturhistorisk värdefull miljö. Fastigheten på Grevgatan 35 uppfördes av Ny Asfalt AB åt Fastighets AB Morellträdet under åren 1928-1930. Arkitekt var Sam Kjellberg som var en uppskattad och efterfrågad arkitekt i Stockholms innerstad och som har ritat många fastigheter bl.a. mot Strandvägen och Narvavägen

#### 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 årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen för yttre underhåll är styrd av stadgarna. Resultatet varierar över åren beroende på vilka åtgärder som behöver vidtagas

Föreningens ekonomi är förhållandevis stabil med tillgångar i form av hyreslokaler och stora källarutrymmen med garageplatser. Styrelsen arbetar långsiktigt och försiktigt med främst bundna lån.

- Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterats under år 2020 av Fastighetsägarna på uppdrag av Brf Vildsvinet 15. Den sträcker sig från år 2020-2070. Av underhållsplanen framgår att det inte föreligger några större behov av underhållsåtgärder under de närmaste åren. Kommande smärre projekt är bl.a.
  - o Inventering och besiktning av el-stammar
  - o Utsmyckning av gårdarna
  - o Förbättrat underhåll av källare och garage
- Årsavgifterna har kunnat hållas oförändrade under år 2023. Inga avgiftshöjningar är planerade. Avgifterna har justerats enligt senaste stämmobeslutet
- Under 2023 har amortering skett med 500,000 kr och ett lån har omsatts. Se lånenoten för vidare information.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vildsvinet 15 i Stockholms kommun, omfattande adressen Grevgatan 35. Vildsvinet 15 byggdes år 1930.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	Lägenheter, bostadsrätt	2 624
3	Lokaler, hyresrätt	459
10	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-08. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Alexander von Yxkull	Ordförande
Jacob Thörn	Ledamot
Marita Delvert	Ledamot
Karl-Johan Hasselström	Ledamot
Marcus Johansson	Ledamot
Christina Axson Johnson	Ledamot

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Mikael Nilsson från Baker Tilly Stint AB.

Valberedningen har utgjorts av Matilda Hölcke och Denise Fernandes Orving.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-	OVK åtgärder samt AC våning 5
2022-	Byte utav fläktaggregat
2022-	OVK åtgärder
2021-	Stamspolning
2021-	Byte utav passersystem
2021-	Renovering utav garageport
2021-	Renovering och målning utav fönster
2021-	Ovk
2020-	Målning av tak
2018-	Byte av undercentral för fjärrvärme och varmvatten
2018-	Stamspolning
2017-	Renovering av gårdsbjälklag samt avlopp och pelare i garage
2017-	Ny installation av styrenhet för värmekablar i hängrännor
2015-	Byte av utrustning i tvättstugan
2010-	Målning av fönster
2000-2017	Successiva stambyten
2000-	Vindsvåningar byggs, renovering fasad, trapphus och tak

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-	Renovering av hissen
2024-	Åtgärder pumpgrop och varningssystem

## Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 41 st. Under året har 2 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 41 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi lade om lån och amorterade 500 000 kr.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 807	2 720	2 721	2 665	2698
Resultat efter fin. poster (tkr)	102	-43	-1 323	233	451
Soliditet (%)	73,4	72,7	72,4	72,9	71,8
Årsavgift kr/kvm	640				
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 806				
Skuldsättning kr/kvm brf yta	6 822				
Räntekänslighet %	11%				
Energikostnad kr/kvm	202				
Sparande per kvm	303				
Årsavgift andel i procent av totala rörelseintäkter	59%				

## Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Överkursfond/ Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 459 500	5 562 499	-	81 021	-6 381 470	-43 365
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			505 362		-505 362	
Balanseras i ny räkning					-43 363	43 365
Årets resultat						101 959
Belopp vid årets utgång	52 459 500	5 562 499	505 362	81 021	-6 930 195	101 959

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till behandling av årets resultat:</b>	
Balanserat resultat	-6 930 196
Årets resultat	<u>101 958</u>
<b>Totalt</b>	<b>-6 828 238</b>
Avsättning till yttre fond 0,3% av taxeringsvärde	505 362
Uttag ur yttre fond	-468 833
Balanseras i ny räkning	<u>-6 864 767</u>
<b>Summa</b>	<b>-6 828 238</b>

Beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning hänvisas av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 807 120	2 719 865
Övriga rörelseintäkter	3	<u>24 840</u>	<u>5 711</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 831 960</b>	<b>2 725 576</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 021 128	-2 062 181
Övriga externa kostnader	5	-30 172	-26 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-364 428</u>	<u>-364 431</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 415 728</b>	<b>-2 453 519</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>416 232</b>	<b>272 057</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 874	1 523
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-323 147</u>	<u>-316 945</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-314 273</b>	<b>-315 422</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>101 959</b>	<b>-43 365</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>101 959</b>	<b>-43 365</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>101 959</b>	<b>-43 365</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 867 277	70 205 677
Inventarier, maskiner och installationer	7	468 566	494 594
Summa materiella anläggningstillgångar		70 335 843	70 700 271
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		70 335 843	70 700 271
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 768	50
Övriga fordringar		25 962	19 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 979	23 428
Summa kortfristiga fordringar		80 709	42 884
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		162 471	337 669
Summa kassa och bank		162 471	337 669
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		243 180	380 553
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		70 579 023	71 080 824

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 103 020	58 103 020
Fond för yttre underhåll		505 362	-
Summa bundet eget kapital		58 608 382	58 103 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 930 196	-6 381 470
Årets resultat		101 959	-43 365
Summa fritt eget kapital		-6 828 237	-6 424 835
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 780 145</b>	<b>51 678 185</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 900 000	15 900 000
Summa långfristiga skulder		17 900 000	15 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	-	2 500 000
Leverantörsskulder		237 495	168 640
Skatteskulder		8 633	6 603
Övriga skulder	10	335 680	313 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	317 070	514 052
Summa kortfristiga skulder		898 878	3 502 639
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 579 023</b>	<b>71 080 824</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	416 232	272 057
Avskrivningar	364 428	364 431
Erlagd ränta och ränteintäkter	<u>-314 273</u>	<u>-315 422</u>
	<u>466 387</u>	<u>321 066</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>466 387</b>	<b>321 066</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-20 718	-50
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-17 107	27 451
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	68 855	47 461
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>-172 615</u>	<u>146 722</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>324 802</b>	<b>542 650</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering maskiner, inventarier och installationer	<u>-</u>	<u>-520 625</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-520 625</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-500 000</u>	<u>-500 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-175 198</b>	<b>-477 975</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b><u>337 669</u></b>	<b><u>815 644</u></b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>162 471</b>	<b>337 669</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### *Definition av nyckeltal:*

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

##### *Soliditet*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

##### *Årsavgift per kvm BR-yta*

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### *Skuldsättning*

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### *Sparande*

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

##### *Räntekänslighet*

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

##### *Energikostnad*

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter/totala intäkter

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Fläkt	5 %	(-)

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 679 876	1 678 054
Hyror	1 122 666	1 036 504
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	<u>4 578</u>	<u>5 307</u>
<b>Summa</b>	<b>2 807 120</b>	<b>2 719 865</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	24 603	-
Övriga rörelseintäkter	<u>237</u>	<u>5 711</u>
<b>Summa</b>	<b>24 840</b>	<b>5 711</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	94 790	77 558
Städning	84 908	79 932
Tillsyn, besiktning, kontroller (OVK)	36 580	227 965
Trädgårdsskötsel	14 565	19 061
Snöröjning	23 764	21 100
Reparationer (läckage terrass)	112 919	453 394
El	107 991	114 128
Uppvärmning	436 606	379 210
Vatten	76 639	64 273
Sophämtning	141 326	117 092
Försäkringspremie	67 970	63 062
Fastighetsavgift bostäder	46 081	44 051
Fastighetsskatt lokaler	104 540	104 540
Övriga fastighetskostnader	13 845	14 365
Kabel-tv/Bredband/IT	25 150	30 674
Förvaltningsarvode ekonomi	85 655	76 445
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 512	15 279
Panter och överlåtelser	4 922	3 623
Förvaltningsarvode teknik	8 558	8 374
Teknisk förvaltning utöver avtal	48 875	110 600
Juridiska åtgärder		276 980
Övriga externa tjänster	<u>11 099</u>	<u>-239 525</u>
	1 552 295	2 062 181
<b>Underhåll</b>		
Ventilation	<u>468 833</u>	-
	468 833	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 021 128</b>	<b>2 062 181</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	4 080	1 754
Revisionarvode	26 092	25 153
<b>Summa</b>	<b>30 172</b>	<b>26 907</b>

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	33 839 700	33 839 700
-Mark	39 924 000	39 924 000
	73 763 700	73 763 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 558 023	-3 219 623
-Årets avskrivning enligt plan	-338 400	-338 400
	-3 896 423	-3 558 023
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>69 867 277</b>	<b>70 205 677</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	48 854 000	48 854 000
Mark	119 600 000	119 600 000
	168 454 000	168 454 000
Bostäder	158 000 000	158 000 000
Lokaler	10 454 000	10 454 000
	168 454 000	168 454 000

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	520 625	-
-Nyanskaffningar (fläktaggregat)	-	520 625
Vid årets slut	520 625	520 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-26 031	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-26 028	-26 031
Vid årets slut	-52 059	-26 031
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>468 566</b>	<b>494 594</b>

## Not 8 Kassa och bank

Swedbank	162 471	337 669
<b>Summa</b>	<b>162 471</b>	<b>337 669</b>

\* Härutöver finns checkräkningskredit på 1.000.000 kr

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Swedbank*		4,25%	1 000 000	-1 500 000	2 500 000
Swedbank		0,91%	3 900 000		3 900 000
Swedbank		2,20%	2 500 000		2 500 000
Swedbank		3,73%	1 500 000		1 500 000
Swedbank		1,15%	2 000 000		2 000 000
Swedbank		1,31%	2 000 000		2 000 000
Swedbank		0,98%	2 000 000		2 000 000
Swedbank		2,00%	2 000 000		2 000 000
Swedbank		4,24%	1 000 000	1 000 000	-
			<b>17 900 000</b>	<b>-500 000</b>	<b>18 400 000</b>

Föreningens lån är amorteringsfria.

Kortfristig del av långfristig skuld*	-2 500 000
<b>Långfristig del av långfristig skuld</b>	<b>15 400 000</b>

Föreningens långfristiga lån består av lån med vilkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller vilkorsändras inom ett år

## Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	38 333	15 997
Hyresdepositioner	297 347	297 347
	<b>335 680</b>	<b>313 344</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna elkostnader	-	18 000
Upplupna uppvärmningskostnader	-	61 000
Upplupna utgiftsräntor	43 489	47 568
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	227 812	308 201
Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	3 000	28 000
Tillgodon/Förskottsbetalningar	17 769	26 283
	<b>317 070</b>	<b>514 052</b>



## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>25 300 500</u>	<u>25 300 500</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 300 500</b>	<b>25 300 500</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Efter räkenskapsårets slut har inga händelser inträffat som påverkar bokslutet.

## Underskrifter

Stockholm den 2024 -

Alexander von Yxkull  
Styrelseordförande

Marita Delvert

Karl-Johan Hasselström

Marcus Johansson

Jacob Thörn

Christina Ax:son Johnson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024 -

Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 13:23

SENT BY OWNER:

Åsa Davidsson • 25.04.2024 16:38

DOCUMENT ID:

SkxWRc1ubC

ENVELOPE ID:

HJZAqJd-R-SkxWRc1ubC

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Vildsvinet 15.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>MARITA DELVERT</b> marita.delvert@kalejdo.se	Signed Authenticated	25.04.2024 18:39 25.04.2024 18:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/06/11) IP: 94.191.136.180
<b>Per Jacob Thörn</b> jacobthorn@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 19:48 25.04.2024 19:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/02) IP: 83.190.74.248
<b>Karl-Johan Hasselström</b> kjhass77@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 09:30 26.04.2024 09:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/01) IP: 185.153.212.229
<b>Christina Olivia Ax:Son Johnson</b> christinaaxj@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 11:21 26.04.2024 09:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/31) IP: 151.177.161.168
<b>Johan Peter Alexander von Yxkull</b> yxkull@modular.se	Signed Authenticated	26.04.2024 12:41 25.04.2024 16:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/01) IP: 94.234.113.208
<b>MARCUS JOHANSSON</b> marcus.johansson@seb.se	Signed Authenticated	26.04.2024 13:23 26.04.2024 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/01/28) IP: 2001:0DB8:4533:16c3:51f9:c39a:0159:273e

\* 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.

B1GMvRn-A-SkxQGP03ZR



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Vildsvinet 15

Org.nr 769610-3527

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vildsvinet 15 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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, förfalskning, 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 15 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tryggt sätt.

### ***Revisorans 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.

---

Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 10:23

SENT BY OWNER:

Åsa Davidsson · 29.04.2024 10:15

DOCUMENT ID:

SkxQGP03ZR

ENVELOPE ID:

B1GMvRn-A-SkxQGP03ZR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Vildsvinet 15 sign revisor att signa.pdf  
24 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL NILSSON mikael.nilsson@bakertilly.se	Signed Authenticated	29.04.2024 10:23 29.04.2024 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/29) IP: 4.223.120.47

\* 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