



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Vildsvinspalatset

Org.nr 769617-6119

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens egendom omfattar fastigheten Vaksamheten 4 i Eskilstuna kommun med adress Kriebsensgatan 12, 12 A-B och Nygatan 23. Husen färdigställdes år 1900 och innehåller 20 bostäder om 1 617 m² samt 2 affärslokaler om 167 m². Föreningen är ombildad från hyresfastighet till bostadsrättsförening, som förvärvade fastigheten den 28 februari 2008.

Lägenhetsfördelning:

3 st.	1 rum och kök
8 st.	2 rum och kök
9 st.	3 rum och kök

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 oktober 2007.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra..

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

1991-1992 genomfördes en omfattande ombyggnation av fastigheten av bl. a.

- Stambyte
- Helrenovering av lägenheter
- Elinstallation byttes ut
- Hissinstallation

Upprustning av tvättstuga	2009
Takmålning	2009
Nytt låssystem	2010
Ombyggnation 4 nya lägenheter	2010-2012
Iordningställande av två nya källarförråd	2012
Byte av styrsystem till värmepump och ventilation	2012
Spolning av avlopp till lägenheter och lokaler	2012
OVK, filterbyte och luftmätningar	2014
Ny fjärrvärmeventil	2014

CB
EN
MP DH
MP



Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2015. På stämman deltog 7 medlemmar varav röstberättigade var 5.

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Martin Persevall	Ordförande	i tur att avgå
David Hultman	Sekreterare	i tur att avgå
Stefan Nilsson	Ledamot	i tur att avgå
Marcus Persson	Ledamot	i tur att avgå

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer har under året varit Lars Bruch, vald av stämman samt revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Valberedningen har varit Annika Oldberg samt Sofia Björling.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Gimlä Bygg & Förvaltning	Fastighetsskötsel
Com Hem AB	Kabel-tv, bredband
Nordisk hiss	Hisservice
M4gruppen AB	Renhållning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har bekostat utbyte av blandare och diskmaskin i en av hyreslägenheterna.

Under året har inget större underhåll eller investeringar genomförts.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som upprättades 2012. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är att inom 5 år byta 2 st värmepumpar för ca 150 tkr.

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2012 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 533 kr/m². Hyrorna för hyresrätterna höjdes senast 1 januari 2014 med 2 %.

Den för året upprättade budgeten har inte visat på något behov att höja månadsavgifterna.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 22 varav 18 röstberättigade. Två av lägenheterna är upplåtna med hyresrätter. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

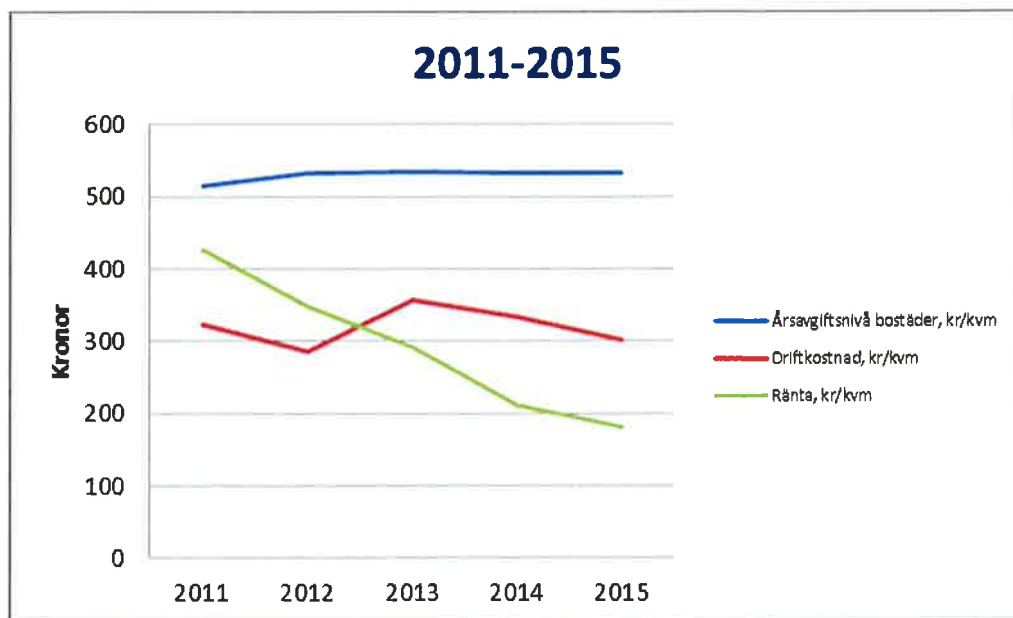
CB
BR
Kp Dk
MIP

**Flerårsöversikt**

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 159	1 159	1 156	1 150	1 022
Årsavgifter bostäder, tkr	762	762	762	761	645
Resultat efter finansiella poster, tkr	116	20	-27	-6	-426
Balansomslutning, tkr	24 025	24 040	24 015	24 119	26 827
Fond för yttre underhåll, tkr	125	40	5	0	35
Nyckeltal					
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	533	533	533	532	514
Driftkostnad, kr/kvm *	269	334	356	286	322
Ränta, kr/kvm *	162	190	291	348	425
Lån, kr/kvm *	6074	6 106	6 134	6 161	7 697
Lån/taxeringsvärde, %	67	67	67	83	104
Likviditet, %	314	246	217	215	1265
Soliditet, %	54	53	53	53	48

*Från och med 2014 redovisas både bostadsytan och lokalytan i nyckeltalet för Driftkostnad, Ränta samt Lån kr/kvm. De nya redovisningsprinciperna innebär att nyckeltalen har brister i jämförbarheten mellan åren.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.
Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.



**Förslag till resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	-1 750 789
Årets resultat	116 460
Summa till stämmans förfogande	-1 634 329

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	85 000
Summa förändring yttre underhållsfond	85 000
Resultat att balansera i ny räkning	-1 719 329
	-1 634 329

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	124 717
Förändring underhåll	85 000
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	209 717

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

CB
MP DH
MP



HSB - där möjligheterna bor

Brf Vildsvinspalatset

Org.nr 769617-6119

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 158 590	1 158 841
Summa rörelseintäkter		1 158 590	1 158 841
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnad	2	-480 370	-534 786
Övriga externa kostnader	3	-50 909	-49 414
Personalkostnader	4	-27 598	-21 027
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-194 539	-196 391
Summa rörelsekostnader		-753 415	-801 618
Rörelseresultat		405 174	357 222
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		815	616
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 529	-338 330
Summa finansiella poster		-288 714	-337 714
Resultat efter finansiella poster		116 460	19 508
Årets resultat		116 460	19 508

LB
MP DH
MP



HSB - där möjligheterna bor

Brf Vildsvinspalatset

Org.nr 769617-6119

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	23 013 895	23 208 434
Inventarier	6	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		23 013 895	23 208 434

Summa anläggningstillgångar

23 013 895

23 208 434

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	7	999 241	820 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	11 368	10 814
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 010 608	831 809

Summa omsättningstillgångar

1 010 608

831 809

SUMMA TILLGÅNGAR

24 024 503

24 040 243

EB LB
MP DM
MP



MSB - där möjligheterna bor

Brf Vildsvinspalatset

Org.nr 769617-6119

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 435 737	14 435 737
Fond för yttre underhåll		124 717	39 717
Summa bundet eget kapital		14 560 454	14 475 454
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 750 789	-1 685 297
Årets resultat		116 460	19 508
Ansamlad förlust		-1 634 329	-1 665 789
Summa eget kapital		12 926 125	12 809 665
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	10 776 585	10 892 427
Summa långfristiga skulder		10 776 585	10 892 427
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	60 219	0
Leverantörsskulder		29 154	41 300
Skatteskulder		45 759	72 240
Övriga kortfristiga skulder	12	16 466	9 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	170 195	215 423
Summa kortfristiga skulder		321 793	338 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 024 503	24 040 243

Ställda panter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	14 800 000	14 800 000
Summa ställda säkerheter	14 800 000	14 800 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

MP DM
MP



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (K2). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 97 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningsed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inkomma, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

NOTER

1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter	762 420	762 420
Hysesintäkter	378 947	379 190
Övriga intäkter	17 223	17 230
Summa nettoomsättning	1 158 590	1 158 841

Handwritten signatures and initials:
 MP DH
 MB



HSB - där möjligheterna bor

Brf Vildsvinspalatset

Org.nr 769617-6119

2 Drift och fastighetskostnad	2015	2014
Reparation, förbrukningsmaterial m.m.	3 035	508
Löpande underhåll	19 120	82 062
Underhåll enligt plan	0	8 738
Elavgifter	49 081	86 092
Uppvärmningsavgifter	142 150	100 386
Vatten och avlopp	39 581	50 413
Renhållning	46 740	46 739
Försäkringar	30 433	27 419
Kabel-tv/bredband	24 154	26 002
Fastighetsskötsel	81 357	64 786
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 710	36 190
Förvaltningskostnader	8 009	5 450
Summa drift och fastighetskostnad	480 370	534 786
3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Kreditupplysning	270	810
Revisionsarvoden externt	10 000	9 556
Administrativ förvaltning enligt avtal	38 087	36 651
Övriga förvaltningskostnader	1 000	1 000
Föreningsavgifter, serviceavgifter branschorg.	277	277
Årsstämma	1 275	1 120
Summa övriga externa kostnader	50 909	49 414
4 Personalkostnader	2015	2014
Arvode styrelse	20 000	15 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Sociala avgifter	6 598	5 027
Summa personalkostnader	27 598	21 027

MP
DH
MP CB



HSB - där möjligheterna bor

	2015-12-31	2014-12-31
5 Byggnader och mark		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnaderna är helt avskrivna år	2112	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1992	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 285 818	19 285 818
Ingående anskaffningsvärde mark	4 338 194	4 338 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 624 012	23 624 012
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-415 578	-221 039
Årets avskrivningar	-194 539	-194 539
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-610 117	-415 578
Utgående bokfört värde	23 013 895	23 208 434
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 005 000	1 005 000
Taxeringsvärder mark - bostäder	3 637 000	3 637 000
Taxeringsvärder mark - lokaler	180 000	180 000
Summa taxeringsvärde	16 222 000	16 222 000
Fastighetsbeteckning	Vaksamheten 4	
6 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	9 264	9 264
Utgående anskaffningsvärde	9 264	9 264
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 264	-7 412
Årets avskrivning enligt plan	0	-1 852
Utgående avskrivning enligt plan	-9 264	-9 264
Utgående redovisat värde	0	0
7 Övriga fordringar		
Fordran skattekonto	7 997	39
Övriga korfristiga fordringar	34	34
Avräkningskonto HSB	991 210	820 922
Summa övriga fordringar	999 241	820 995

MP DH LB
 SW MP



HSB - där möjligheterna bor

Brf Vildsvinspalatset

Org.nr 769617-6119

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2015-12-31 2014-12-31

Förutbetalda kostnader	11 368	10 814
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 368	10 814

9 Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 814 772	1 620 965	39 717	-1 685 297	19 508	12 809 665
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				19 508	-19 508	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			85 000	-85 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					116 460	116 460
Belopp vid årets utgång	12 814 772	1 620 965	124 717	-1 750 789	116 460	12 926 125

10 Skulder till kreditinstitut 2015-12-31 2014-12-31

Låneinstitut	Ränta	Bindn datum	Amortering		
SBAB	0,99	2016-01-30	18 967	1 136 034	1 155 001
SBAB	2,97	2016-12-14	0	4 200 000	4 200 000
SBAB	0,86	2016-03-04	36 656	2 500 770	2 537 426
SBAB	2,96	2016-01-12	0	3 000 000	3 000 000
			55 623	10 836 804	10 892 427

Nästa års amortering beräknas uppgå till 60 219
Långfristig skulder exklusive kortfristig del **10 776 585**

Finns SWAP-avtal knutna till föreningen Nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,95
 Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 240 876
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 10 481 820

11 Övriga skulder till kreditinstitut 2015-12-31 2014-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	60 219	0
Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	60 219	0

MP
 DH
 MP CB



HSB - där möjligheterna bor

Brf Vildsvinspalatset

Org.nr 769617-6119

12 Övriga kortfristiga skulder		2015-12-31	2014-12-31
Momsavräkning		16 466	9 187
Summa övriga kortfristiga skulder		16 466	9 187

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden		5 000	0
Upplupna lagstadgade avgifter		1 571	0
Förutbetalda hyror och avgifter		97 353	100 933
Upplupna räntekostnader		27 408	36 354
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38 863	78 136
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		170 195	215 423

Eskilstuna den 19 / 4 - 2016

David Hultman

Stefan Nilsson

Martin Persevall

Marcus Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2016

21 / 4 - 16

Lars Bruch

Av föreningen vald revisor

Ola Trané

BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Brf Vildsvinspalatset,
org.nr 769617-6119

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vildsvinspalatset för år 2015.

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 fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vildsvinspalatset för år 2015

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vår ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Eskilstuna

den

21/4
2016
26/4

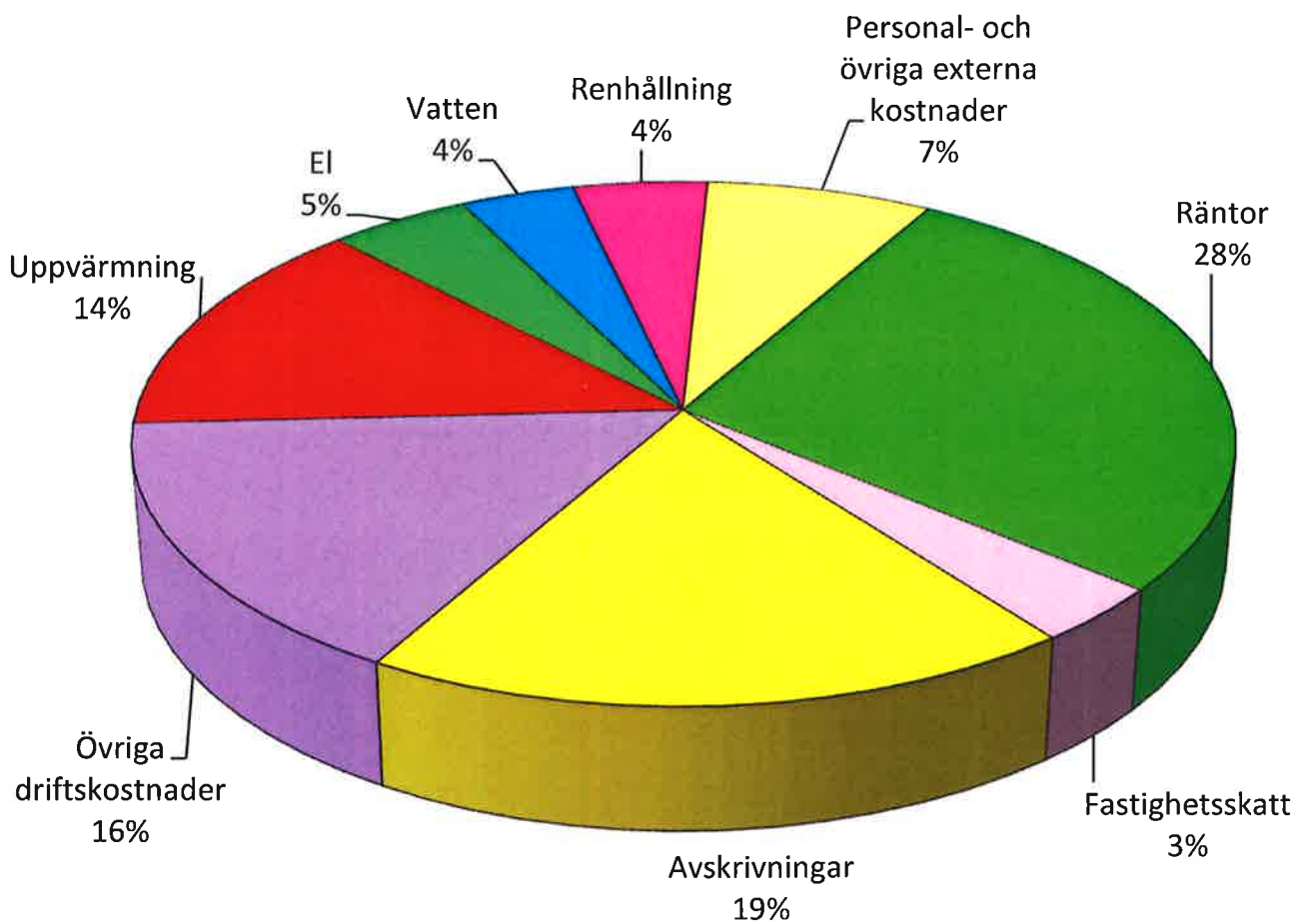


Lars Bruch
A föreningen vald
revisor



Ola Trané
BoRevision AB
Av föreningen vald
revisor

Fördelning av kostnader 2015



CB
E
MP DA
MP