

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Vildsvinspalatset i Eskilstuna, med organisationsnummer 769617-6119 får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-10-22.

Fastigheten

Föreningens egendom omfattar fastigheten Vaksamheten 4 i Eskilstuna kommun med adress Kriepsensgatan 12, 12 A - B och Nygatan 23. Huset färdigställdes ca 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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Inför ombildningen genomfördes en fastighetsbesiktning den 7 november 2007 och den resulterade i en besiktningsrapport där det framgår vilka underhållsåtgärder föreningen behöver genomföra den närmaste tioårsperioden. Rapporten ligger till grund för föreningsstämans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Föreningen har beställt en mer omfattande underhållsplan som har upprättats under 2012.

Väsentliga händelser under året

Föreningen har fått en nyupprättad underhållsplan som kommer att vara styrelsens verktyg för framtida underhållsplanering. Föreningen har genomfört låsbyte och iordningställt två nya källarförråd som tillhör två av de nya lägenheterna. P.g.a brandkrav har gipsning av tak i cykelrum genomförts samt montering av dörrautomatik på Kriepsensgatan 14 och målning av två trappundersidor. Sedan har byte av styrsystem till värmepump och ventilationen skett och spolning av avlopp till lägenheter och lokaler samt rensning av stuprör i mark.

Årliga besiktningen

Styrelsen har verkställt stadgeenlig årlig besiktning.

Under senare år har följande yttre underhåll respektive investeringar genomförts:

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

- Stambyte
- Helreovering av lägenheter
- Elinstallation byttes ut
- Hissinstallation
- Upprustning av tvättstuga 2009
- Takmålning 2009
- Nytt låssystem 2010
- Ombyggnation 4 nya lägenheter 2010-2012

M DH
FuF
AA
6

Brf Vildsvinspalatset
769617-6119

Föreningen hade tidigare 4 affärslokaler och 4 studentrum med gemensamt kök. Med anledning av att 2 av dessa affärslokaler och studentrummen varit svåra att få uthyrda beslutade stämman att bygga om dessa till bostadsrättslägenheter. Under hösten 2010 påbörjade föreningen ombyggnationen av "stallet" med 2 lokaler på innergården till två nya bostadsrättslägenheter. Dessa lägenheter blev inflyttningsklara under februari 2011. Under våren/sommaren 2011 lät föreningen bygga om studentrummen till 2 nya bostadsrättslägenheter och dessa blev inflyttningsklara under hösten/vintern 2011. Totala kostnaden för ombyggnationerna har uppgått till ca 3,3 Mkr.

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett. Två av lägenheterna är upplåtna som hyresrätter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2012. På stämman deltog 11 medlemmar, samtliga 11 röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mikael Lönngrén	ordförande
Fredrik Karlsson Ferrari	vice ordförande
David Hultman	sekreterare
Stefan Nilsson	ledamot

Suppleant har varit:

Anders Lind

Styrelsen har hållit 7 sammanträden under året.

Valberedning

Valberedning har varit Annika Oldberg och Stefan Nilsson.

Revisor

Revisor har varit Jennie Ekroth, vald av föreningen samt revisor inom BoRevision AB.

Fastighetsförvaltning

Vicevärd för föreningen har varit styrelsens medlemmar.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Allmontage i Södermanland AB. Snöröjningen har skötts av styrelsemedlemmarna.

Ekonomisk förvaltning sköts av HSB Södermanland.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2012 med 5 % och uppgick till i genomsnitt 533 kr/m² lägenhetsyta. Hyrorna för hyresrätterna höjdes den 1 januari 2012 med 2,5 %.

Styrelsen har beslutat att inte justera årsavgifterna för 2013. Hyrorna för hyresrätterna höjs med 2,5 % fr o m 1 januari 2013.

Allmänt

Fastigheten är ansluten till Com Hem kabel-tv och bredband.

Föreningen har även förberett för bredbandsanslutning via stadsnätet.

DH
Fur
H
6

Brf Vildsvinspalatset
769617-6119

Förväntad framtida utveckling

Inom fem år kan två värmeväxlare behöva bytas ut för ca 150 tkr.

Ekonomi

Under 2012 gjorde föreningen extra amorteringar av lån på 2,7 Mkr som följd av försäljningen av de fyra nya lägenheterna. Av lånet på knappt 4,2 Mkr med omsättning 130227 har föreningen förtidsbundit 3 Mkr till en ränta på 2,96 % under tre år.

Resultat och ställning	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgifter bostäder	761 420	645 086	553 848	538 308	425 663
Årets resultat	-5 594	-425 918	-469 054	-546 601	-5 588 376
Balansomslutning	24 119 491	26 826 711	23 825 622	23 603 513	24 167 955
Lägenhetsyta, bostadsrätter	1 431	1 255	1 077	1 077	851
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	532	514	514	500	500
Total yta lgh och lokaler	1 784	1 784	1 784	1 784	1 500
Driftkostnad, kr/kvm	286	322	395	397	322
Ränta, kr/kvm	280	341	307	336	422
Fond för yttre underhåll	0	34 890	62 000	34 890	0

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande:

Ansamlad förlust	-1 612 722
Årets resultat	-5 594
Till stämmans förfogande	-1 618 316

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets underhållskostnad	-65 673
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	71 000
Summa förändring yttre underhållsfond	5 328
Resultat att balansera i ny räkning	-1 623 643
	-1 618 316
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	0
Förändring underhåll	5 328
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	5 328

M
FKF
3/1
DH
J
J

RESULTATRÄKNING	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	2	1 150 093	1 021 662
Fastighetskostnader			
Drift	1, 3	-510 768	-574 592
Yttre underhåll	4	-65 673	-216 174
Fastighetsavgift/skatt		-41 420	-40 160
Avskrivningar	7	-45 090	-38 537
Summa fastighetskostnader		-662 950	-869 463
Rörelseresultat		487 143	152 199
Finansiella poster			
Ränteförkostnader och liknande resultatposter	5	5 993	30 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-498 730	-608 212
Summa finansiella poster		-492 737	-578 116
Resultat efter finansiella poster		-5 594	-425 918
ÅRETS RESULTAT		-5 594	-425 918

M
Fuf DH
JW &

Brf Vildsvinspalatset
769617-6119

BALANSRÄKNING	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 447 256	20 027 006
Inventarier	7	3 705	5 558
Pågående nyanläggningar och förskott	8	0	3 349 349
Summa materiella anläggningstillgångar		23 450 961	23 381 913
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 450 961	23 381 913
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		659 072	3 412 438
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	18
Övriga fordringar: skattekonto		9	23 741
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	9	9 449	8 601
Summa kortfristiga fordringar		668 530	3 444 798
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		668 530	3 444 798
SUMMA TILLGÅNGAR		24 119 491	26 826 711

MC
FUF
DH
EFC
AE
Ø

BALANSRÄKNING	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 814 772	12 814 772
Upplåtelseavgifter		1 620 965	1 620 965
Fond för yttre underhåll		0	34 890
Summa bundet eget kapital		14 435 737	14 470 627
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-1 612 722	-1 221 694
Årets resultat		-5 594	-425 918
Summa fritt eget kapital		-1 618 316	-1 647 612
SUMMA EGET KAPITAL	10	12 817 421	12 823 015
<i>Skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	10 991 244	13 731 443
Leverantörsskulder		36 231	63 508
Skatteskulder		81 580	79 820
Övriga skulder	12	7 015	324
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	13	186 000	128 601
Summa skulder		11 302 070	14 003 696
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		24 119 491	26 826 711
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Uttagna fastighetsinteckningar		14 800 000	14 800 000
Ställda säkerheter		14 800 000	14 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MC
Puf
DH
JL
S

Noter med redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, maskiner och inventarier värderas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Avskrivningarna på byggnader sker med 0,18 % enligt 100-årig progressiv avskrivningsplan. Ombyggnad i tvättstuga skrivs av med 10 %. Maskiner och inventarier skrivs av med 20 %. Mark värderas till anskaffningsvärde. Ingen avskrivning på mark görs.

Fond för yttre underhåll

Inom föreningen finns fond för yttre underhåll. Till fonden reserveras ett beräknat genomsnittligt belopp som ska motsvara årskostnaden för underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll sker numera över resultatdispositionen och följer antagen underhållsplan.

Fordringar och skulder

Fordringar och skulder i bokslutet värderas till nominella belopp. Osäkra fordringar tas inte med bland tillgångarna. Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Brf Vildsvinspalatset har inget skattemässigt underskott. Föreningen har en uppskjuten skatteskuld som uppstod vid fastighetsförvärvet. Då föreningen inte avser att sälja fastigheten värderas detta till 0 kronor.

NOT 1 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Arvoden till förtroendevalda		
Styrelsearvoden	20 000	37 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	21 000	38 000
Löner och andra ersättningar		
Sociala kostnader	6 598	11 940
TOTALT	27 598	49 940

Medeltal anställda

Föreningen har ingen anställd personal

Handwritten signatures and initials:
M
FKF
DH
JG
J

NOT 2 Nettoomsättning	2012	2011
Årsavgifter	761 420	645 086
Hyror	370 516	429 157
Övriga intäkter	18 157	18 107
Brutto	1 150 093	1 092 350
Avgiftsbortfall	0	-8 056
Hysesbortfall	0	-62 632
Nettoomsättning	1 150 093	1 021 662
NOT 3 Drift		
Fastighetsskötsel och städning	49 370	63 732
Reparationer	37 309	29 667
El	65 127	95 234
Uppvärmning	134 266	115 914
Vatten	42 782	37 997
Renhållning	46 724	39 322
Fastighetsförsäkring	20 700	19 449
Kabel-TV	22 862	22 438
Tjänster med serviceavtal	5 753	4 782
Övriga driftskostnader	1 924	2 246
Förvaltningskostnader	54 856	93 723
Arvoden, löner och ersättningar	27 598	49 940
Kurs, möteskostnad, fritidsverksamhet	1 497	149
	510 768	574 592
I förvaltningskostnader ingår arvode till revisionsbolag med	8 945	7 825
NOT 4 Yttre underhåll		
Genomfört planerat yttre underhåll	65 673	216 174
	65 673	216 174
NOT 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter HSB och banker	5 966	30 085
Ränteintäkter skatter och avgifter	27	11
	5 993	30 096
NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	498 356	607 899
Räntekostnader skatter och avgifter	374	313
	498 730	608 212

M-DH
FRF
ASW
f

Brf Vildsvinspalatset
769617-6119

NOT 7 Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar **2012-12-31** **2011-12-31**

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	20 160 525	20 160 525
Årets anskaffningar: ombyggnad nya lgh 2010-2012	3 463 487	0
Utgående anskaffningsvärde	23 624 012	20 160 525
Ingående avskrivningar	-133 519	-96 835
Årets avskrivningar	-43 237	-36 684
Utgående avskrivningar	-176 756	-133 519

Utgående planenligt restvärde **23 447 256** **20 027 006**

varav byggnader	19 109 062	15 688 812
varav mark	4 338 194	4 338 194

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till: 13 168 000 Värdeår: 1992

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	9 000 000	2 756 000	11 756 000
Lokaler	1 075 000	337 000	1 412 000
	10 075 000	3 093 000	13 168 000

Maskiner och inventarier **2012-12-31** **2011-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	9 264	9 264
Utgående anskaffningsvärde	9 264	9 264
Ingående avskrivningar	-3 706	-1 853
Årets avskrivningar	-1 853	-1 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 559	-3 706

Utgående planenligt restvärde inventarier **3 705** **5 558**

NOT 8 Pågående nyanläggning och ombyggnad

Ingående anskaffningsvärde	3 349 349	1 479 940
Årets investering	114 138	1 869 409
Överfört till byggnader och mark	-3 463 487	0
Utgående anskaffningsvärde	0	3 349 349

NOT 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader	9 449	8 601
	9 449	8 601

MC
HG FUF DH
9/11
d

NOT 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av fg. års resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	12 814 772	0	12 814 772
Upplåtelseavgifter	1 620 965	0	1 620 965
Föreg. års resultat	-425 918	425 918	0
Fond för yttre underhåll	34 890	-34 890	0
Ansamlad förlust	-1 221 694	-391 028	-1 612 722
Årets resultat			-5 594
	12 823 015	0	12 817 421

NOT 11 Skulder till kreditinstitut

Räntebindningstid	Nuv r-sats	2012-12-31	2011-12-31
2015-09-04	3,21%	2 602 556	5 331 443
2013-02-27	3,66%	4 188 688	4 200 000
2014-03-03	5,04%	4 200 000	4 200 000
		10 991 244	13 731 443

Beräknat amorteringsbelopp inom 1 år är 47 440 kronor,
och beräknad skuld om 5 år är 10 711 562 kronor.

NOT 12 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder: moms okt - dec	7 015	324
	7 015	324

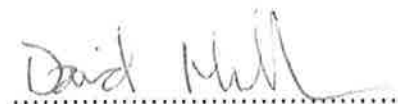
NOT 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	44 437	1 691
Övriga upplupna kostnader	62 859	42 753
Förutbetalda hyror och avgifter	78 704	84 157
	186 000	128 601

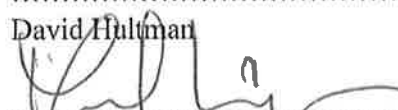
MC
FUF DM
TE
f

Brf Vildsvinspalatset
769617-6119

Eskilstuna 2013-03-07



David Hultman



Mikael Lönngren



Fredrik Karlsson Ferrari



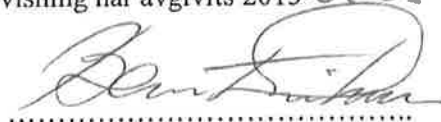
Stefan Nilsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-07-02



Jennie Ekroth

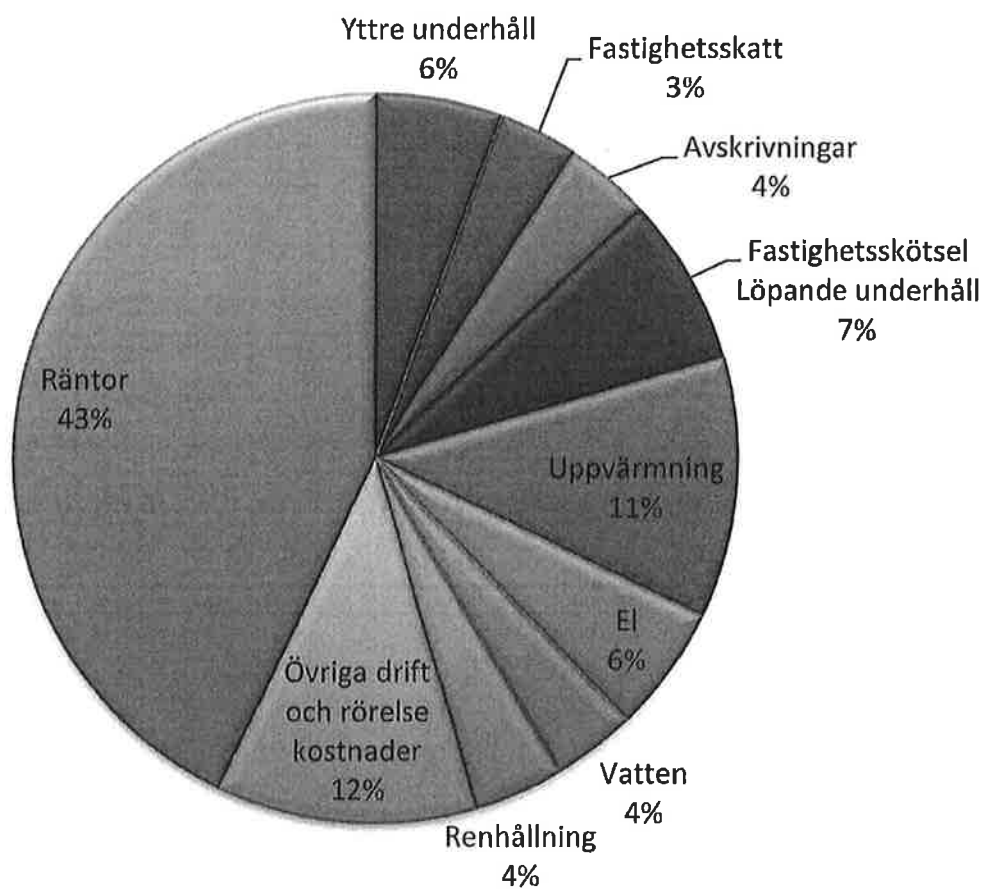
av föreningen vald revisor



Bernt Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Fördelning av kostnader 2012



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vildsvinspalatset, org.nr. 769617-6119

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vildsvinspalatset för år 2012.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 upprättat 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.

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 2012 och av 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 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt 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 revisionsned 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.

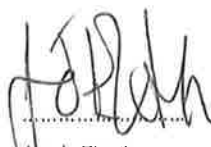
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 2 / 4 / 2013



Jennie Ekroth

Av föreningen vald
revisor



Bernt Eriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor