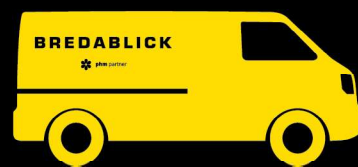


Brf Vildvinet 2

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Brf Vildvinet 2

Org.nr: 769624-5690

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vildvinet 2, 769624-5690, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01-2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägens eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-20 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Johannes Carlén	2026
Ledamot	Gun Bettenhausen	2026
Ledamot	Susan Turtiainen	2026
Ledamot	Mikael Svenell	2026
Suppleant	Oliver Stige	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young
Revisorssuppleant	Per Åkerberg

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tommy Nielsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Uret 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Kristianstadsgatan 25 A-B.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 3 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
15	3	1
Total tomtarea:	646	kvm
Total bostadsarea:	778	kvm
- varav bostadsrättsarea:	746	kvm
- varav hyresrättsarea:	32	kvm
Total garageyta	55	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	EP- Service Fastighetsservice
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Bredband2
Elavtal avseende volym	Fortum
Elavtal avseende nät	E.on
Fjärrvärme	E.on
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Sanerings Companiet

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 9 254 kr (27 307 kr 2024). Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-15 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 176 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 226 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
OVK	2023
Byte av kallvattenledning källare	2022
Injustering värmesystem	2022
Relining	2022
Cykelställ på gården	2021
Underhåll av el	2021
Brandskyddsåtgärder	2021
Underhåll av fönster	2020
Underhåll av fasad	2019
Underhåll av fönster	2017-2018
Underhåll av värmeanläggning	2017
Inventering av vatteledningar	2017
Underhåll av tak	2015
Underhåll av fasad	2015



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-11. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 29 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 29 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgift

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	947	927	912	847
Resultat efter finansiella poster, tkr	166	155	81	-880
Förändring av underhållsfond	176	173	169	-786
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	100	92	22	17
Sparande kr/kvm	331	318	246	235
Soliditet, %	56	55	55	54
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 144	1 123	1 083	1 027
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	90	90	89	90
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 081	1 054	1 016	960
Bostadshyra kr/kvm	1 726	1 644	1 563	1 488
Driftkostnad kr/kvm	495	478	560	553
Energikostnad kr/kvm	297	283	307	297
Ränta kr/kvm	199	204	201	114
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	226	222	217	213
Skuldsättning kr/kvm	7 876	7 936	8 523	8 635
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	8 794	8 253	8 889	9 006
Räntekänslighet (%)	8	8	8	9
Snittränta, (%)	2.53	2.57	2.36	1.32

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 272 004	2 400 886	- 6 293 630	154 769
Disposition enligt föreningsstämma			154 769	-154 769
Avsättning till underhållsfond		176 000	-176 000	
Anspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				165 548
Vid årets slut	12 272 004	2 576 886	- 6 314 861	165 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 138 861
Årets resultat före fondändring	165 548
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 176 000
Summa över/underskott	- 6 149 313

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 6 149 313
Totalt	- 6 149 313

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	882 924	860 466
Övriga rörelseintäkter	3	64 084	66 678
Summa rörelseintäkter		947 008	927 144
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-421 470	-425 777
Övriga kostnader	5	-96 278	-99 843
Personalkostnader	6	-3 996	4 220
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-110 121	-110 121
Summa rörelsekostnader		-631 865	-631 521
RÖRELSERESULTAT		315 143	295 623
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 532	28 977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 127	-169 831
Summa finansiella poster		-149 595	-140 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		165 548	154 769
RESULTAT FÖRE SKATT		165 548	154 769
ÅRETS RESULTAT		165 548	154 769



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	14 191 483	14 301 604
Summa materiella anläggningstillgångar		14 191 483	14 301 604
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 191 483	14 301 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 503
Övriga fordringar		6 552	6 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	35 110	44 521
Summa kortfristiga fordringar		41 662	54 498
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 260 450	1 030 893
Summa kassa och bank		1 260 450	1 030 893
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 302 112	1 085 391
SUMMA TILLGÅNGAR		15 493 595	15 386 995

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 272 004	12 272 004
Underhållsfond		2 576 886	2 400 886
Summa bundet eget kapital		14 848 890	14 672 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 314 861	-6 293 630
Årets resultat		165 548	154 769
Summa fritt eget kapital		-6 149 313	-6 138 861
SUMMA EGET KAPITAL		8 699 577	8 534 029
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	5 410 500	5 632 500
Summa långfristiga skulder		5 410 500	5 632 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 410 500	5 632 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	1 150 000	978 000
Leverantörsskulder		43 172	60 996
Skatteskulder		3 268	2 900
Övriga skulder		4 968	2 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	182 110	176 193
Summa kortfristiga skulder		1 383 518	1 220 466
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 383 518	1 220 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 493 595	15 386 995



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		315 143	295 623
Avskrivningar		110 121	110 121
Summa		425 264	405 744
Erhållen ränta		16 532	28 977
Erlagd ränta		-166 127	-169 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		275 669	264 890
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		15 380	-21 357
Minskning av rörelseskulder		-11 492	11 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten		279 557	254 963
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		978 000	3 386 250
Amortering av låneskulder		-1 028 000	-3 407 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-50 000	-20 750
Årets kassaflöde		229 557	234 213
Likvida medel vid årets början		1 030 893	796 680
Likvida medel vid årets slut		1 260 450	1 030 893

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

2024

806 124

786 471

Hysesintäkter

Hyror bostäder

55 236

52 622

Hyror p-platser/garage

19 284

19 093

Övriga objekt

2 280

2 280

76 800

73 995

Totalt årsavgifter och hyror

882 924

860 466

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	15 262	11 318
Överlåtelseavgifter	1 470	2 866
Övriga intäkter	0	1 146
Kommunikation	47 352	51 348
Totalt övriga rörelseintäkter	64 084	66 678

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	37 004	35 572
Uppvärmning	137 866	135 263
Vatten och avlopp	72 855	65 277
Avfallshantering	14 690	16 000
Teknisk förvaltning	33 590	25 474
Serviceavtal	6 600	6 600
Snöröjning	4 487	2 830
Bevakningskostnader	1 523	3 594
Bredband	37 128	37 056
Kabel-TV	13 487	17 251
Försäkringar	14 837	13 093
Förbrukningsmaterial	2 483	5 990
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	35 666	34 470
	412 216	398 470

Reparationer

P-platser/garage	0	3 308
Vattenskador	0	1 363
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 284	5 222
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	970	0
VA & sanitet, installationer	0	10 961
El, installationer	0	6 453
	9 254	27 307

Totalt fastighetskostnader

421 470 **425 777**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	63 530	56 813
Revision	25 850	28 250
Tele och post	2 200	1 239
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	5 652
Bankkostnader	1 737	709
IT-tjänster	1 361	1 485
Övriga externa tjänster	0	563
Övriga externa kostnader	1 600	800
Övriga kostnader	0	4 332
Totalt övriga kostnader	96 278	99 843

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	3 996	-2 255
Sociala kostnader	0	-1 965
Totalt personalkostnader	3 996	-4 220

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	110 121	110 121
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	110 121	110 121

Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	11 012 341	11 012 341
Mark	4 409 014	4 409 014
Utgående anskaffningsvärden	15 421 355	15 421 355
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 119 751	- 1 009 630
Årets avskrivning på byggnader	- 110 121	- 110 121
Utgående avskrivningar	-1 229 872	-1 119 751
Utgående redovisat värde	14 191 483	14 301 604
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 782 469	9 892 590
Mark	4 409 014	4 409 014
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	10 933 000	10 339 000
Taxeringsvärde mark	5 558 000	5 411 000
	16 491 000	15 750 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	10 800 000	9 989 000
Lokaler	133 000	350 000
Mark	5 558 000	5 411 000
	16 491 000	15 750 000

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 235 000	7 235 000
Summa:	7 235 000	7 235 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 064	1 749
Förutbetalda kostnader	34 046	42 772
Summa	35 110	44 521



Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	574 133	357 898
Affärskonto Handelsbanken	2 075	3 025
Placeringskonto 472 795 821 Handelsbanken	154 600	151 294
Placeringskonto 500 457 042 Handelsbanken	529 643	518 676
Summa	1 260 450	1 030 893

Not 12. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 150 000	978 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 410 500	5 632 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	6 560 500	6 610 500

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Handelsbanken	2028-09-30	1,26 %	2 245 000	2 245 000
Fastighetslån Handelsbanken	Löst	3,05 %	0	978 000
Fastighetslån Handelsbanken	2028-09-01	4,24 %	937 500	987 500
Fastighetslån Handelsbanken	2027-07-30	2,95 %	1 300 000	1 300 000
Fastighetslån Handelsbanken	2026-09-01	2,71 %	1 100 000	1 100 000
Fastighetslån Handelsbanken	2027-09-01	2,67 %	978 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			6 560 500	6 610 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 150 000	-978 000
			5 410 500	5 632 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	26 284	26 284
Upplupna räntekostnader	7 951	10 436
Förutbetalda intäkter	77 942	74 387
Upplupna revisionsarvoden	25 500	23 900
Upplupna kostnader	44 433	41 186
Summa	182 110	176 193



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-10

Johannes Carlén
Ordförande

Gun Bettenhausen
Ledamot

Susan Turtiainen
Ledamot

Mikael Svenell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.06.2026 07:04

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 10.06.2026 09:00

DOCUMENT ID:

ryRijKUbf

ENVELOPE ID:

r1oojKUbf-ryRijKUbf

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Vildvinet 2.pdf

16 pages

SHA-512:

f86a6be10cb9db5e7840d154a3428c899863e48470953
ebe39dfed9bbe1d8a27bd40cfd8179a4274b95d06cf22e
bee863f8262b7fdf442a1942824f1687aa0d7

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOHANNES CARLÉN	 Signed	10.06.2026 09:29	eID	
	Authenticated	10.06.2026 09:28	Low	
Marjon Kirsi Susan Turtiainen	 Signed	10.06.2026 22:10	eID	
	Authenticated	10.06.2026 11:07	Low	
GUN KATJA MARIA V BETTENHAUSEN	 Signed	10.06.2026 22:40	eID	
	Authenticated	10.06.2026 22:39	Low	
Torsten Per Mikael Svenell	 Signed	11.06.2026 23:21	eID	
	Authenticated	10.06.2026 10:03	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	12.06.2026 07:04	eID	
	Authenticated	12.06.2026 07:00	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this 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



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vildvinet 2, org.nr 769624-5690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vildvinet 2 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Vildvinet 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Vid årsstämman den 11 maj 2025 fattade stämman ett andra beslut gällande uppdateringar i föreningens stadgar. Ändringen har ännu inte skickats in till bolagsverket vilket strider mot 3 kap 5§ i Lag om ekonomiska föreningar om att ändringar genast skall anmälas till föreningsregistret. Mot bakgrund av att förfarandet inte har skadat föreningen påverkas inte vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 juni 2026



Revisionsberättelse (2).pdf

(123209 byte)

SHA-512: 1d572559404366aed1a638631d3bf9500d9e6
415b00ab668d4b3681334ebbeb2a2a7b001b1367da049c
3bc18ee78a6db7415be04d2b17ecc4d05b4709652399b

Underskrifter

2026-06-12 07:04:21 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

79453d54978291627830a9e1254a53e3de4a2aad8aea5be1c2bc42bb54a2d925f4f874117996c03176763073cd28b205513ad02519897a9c2b63ba60e57aa891



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

