

Brf Vildvinet 2

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Vildvinet 2 Bostadsrättsförening
769624-5690
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vildvinet 2 Bostadsrättsförening, 769624-5690, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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 2019-09-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Per Åkerberg	Ordförande	2024
Gun Bettenhausen	Ledamot	2024
Johannes Carlén	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Agnes Johannesson	Suppleant	2024
-------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Firmateckning

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



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 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
15 st	3 st	1 st

Total tomtarea:	646 kvm
Total bostadsarea:	778 kvm
- varav bostadsrättsarea:	746 kvm
- varav hyresrättsarea:	32 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

EP-Service Fastighetsservice
Telenor Sverige
Bredband2
E.ON
Fortum
E.ON
Anticimex
Sanerings Companiet i Malmö

Fastighetsskötsel
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende elnät
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursförsäkring
Serviceavtal klottersanering



Underhåll och reparationerÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 29 175 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-15 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 169 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 217 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
OVK	2023
Byte av kaövvattenledning 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 värmearläggning	2017
Inventering av vattenledningar	2017
Underhåll av tak	2015
Underhåll av fasad	2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2023 har 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).
Antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.
Inga tillkommande medlem under räkenskapsåret.
Inga avgående medlem under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 27 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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2024 då avgifterna höjdes med 2%.

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

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	912	847	820	781
Resultat efter finansiella poster	81	-880	-328	-149
Förändring av underhållsfond	169	-786	-62	-1
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	22	17	-156	-38
Sparande kr / kvm	246	235	9	155
Soliditet (%)	55	54	61	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 083	1 027	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	89	90	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	1 016	960	915	879
Bostadshyra kr / kvm	1 563	1 488	1 490	1 443
Driftskostnad, kr / kvm	560	553	585	478
Energikostnad, kr / kvm	307	297	281	232
Ränta, kr / kvm	201	114	100	112
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	217	213	210	204
Lån, kr / kvm	8 523	8 635	7 364	7 378
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	8 889	9 006	7 695	7 680
Räntekänslighet (%)	8	9	-	-
Snittränta (%)	2,36	1,32	1,36	1,52

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån 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

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 272 004	2 058 886	-5 153 121	-879 618
Disposition enligt föreningsstämma			-879 618	879 618
Avsättning till underhållsfond		169 000	-169 000	
Årets resultat				81 109
Vid årets slut	12 272 004	2 227 886	-6 201 739	81 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 032 739
Årets resultat före fondförändring	81 109
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-169 000
Summa över/underskott	-6 120 630

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 120 630
-----------------------------------	-------------------

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



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>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	829 810	784 290
Övriga rörelseintäkter	3	82 383	62 985
Summa rörelseintäkter		912 193	847 275
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-468 426	-1 396 209
Övriga kostnader	7	-74 805	-100 670
Personalkostnader	8	-34 498	-31 738
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-110 122	-110 121
Summa rörelsekostnader		-687 851	-1 638 738
Övriga rörelsekostnader		-	-1
Rörelseresultat		224 342	-791 464
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 183	511
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 416	-88 665
Summa finansiella poster		-143 233	-88 154
Resultat efter finansiella poster		81 109	-879 618
Årets resultat		81 109	-879 618

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	14 411 725	14 521 847
Summa materiella anläggningstillgångar		14 411 725	14 521 847
Summa anläggningstillgångar		14 411 725	14 521 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1
Övriga fordringar		5 591	3 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	27 550	23 717
Summa kortfristiga fordringar		33 141	27 537
Kassa och bank	12	796 680	720 442
Summa omsättningstillgångar		829 821	747 979
SUMMA TILLGÅNGAR		15 241 546	15 269 826

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 272 004	12 272 004
Underhållsfond		2 227 886	2 058 886
Summa bundet eget kapital		14 499 890	14 330 890
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 201 739	-5 153 121
Årets resultat		81 109	-879 618
Summa fritt eget kapital		-6 120 630	-6 032 739
Summa eget kapital		8 379 260	8 298 151
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13, 14	3 245 000	3 334 000
Summa långfristiga skulder		3 245 000	3 334 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	3 386 250	3 384 250
Leverantörsskulder		61 036	104 457
Skatteskulder		2 121	791
Övriga skulder		2 330	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	165 549	148 177
Summa kortfristiga skulder		3 617 286	3 637 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 241 546	15 269 826

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	224 342	-791 464
Avskrivningar	110 122	110 122
	334 464	-681 342
Erhållen ränta	13 183	511
Erlagd ränta	-156 416	-88 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	191 231	-769 496
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 604	13 289
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-22 389	43 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163 238	-712 743
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 297 250	1 000 000
Amortering av låneskulder	-3 384 250	-11 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 000	989 000
Årets kassaflöde	76 238	276 257
Likvida medel vid årets början	720 442	444 185
Likvida medel vid årets slut	796 680	720 442

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	757 878	716 400
Hyror bostäder	50 005	47 628
Hyror p-platser/garage	19 647	17 982
Övriga objekt	2 280	2 280
Summa	829 810	784 290

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	51 348	51 348
Debiterade tillval	13 050	-
Överlåtelseavgifter	-	3 588
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 007	6 126
Övriga intäkter	10 978	1 923
Summa	82 383	62 985

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 10 978 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 269	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 125
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 053	2 394
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 589
VA & sanitet, installationer	-	4 469
EI, installationer	11 809	829
Tele/TV/porttelefon, installationer	829	-
Huskropp	-	3 064
Vattenskador	3 215	-
Summa	29 175	13 470

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
VA & sanitet, installationer	-	625 533
Värme, installationer	-	309 270
Ventilation, installationer	-	17 463
Summa	-	952 266

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	33 691	32 361
Teknisk förvaltning	29 376	74 129
Besiktningkostnader	16 341	-
Bevakningskostnader	4 419	-
Snöröjning	3 053	4 071
Serviceavtal	6 600	6 120
Förbrukningsmaterial	16 814	2 986
EI	32 951	49 043
Uppvärmning	148 514	132 772
Vatten och avlopp	57 197	49 611
Avfallshantering	16 744	16 231
Försäkringar	11 648	9 805
Systematiskt brandskyddsarbete	8 840	-
Kabel-TV	16 007	16 288
Bredband	37 056	37 056
Summa	439 251	430 473

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	1 485	1 430
Förvaltningskostnader	51 440	70 271
Revision	16 200	19 325
Bankkostnader	350	1 424
Övriga externa tjänster	-	3 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 530	4 470
Övriga externa kostnader	800	-
Summa	74 805	100 670

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	26 250	24 150
Summa	26 250	24 150
Sociala avgifter	8 248	7 588
Summa	34 498	31 738

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	110 122	110 121
Summa	110 122	110 121



Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	11 012 341	11 012 341
-Mark	4 409 014	4 409 014
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	15 421 355	15 421 355
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-899 508	-789 387
	-899 508	-789 387
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-110 122	-110 121
	-110 122	-110 121
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 009 630	-899 508
Redovisat värde	14 411 725	14 521 847
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 002 711	10 112 833
Mark	4 409 014	4 409 014
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 400 000	15 400 000
Lokaler	350 000	350 000
Totalt taxeringsvärde	15 750 000	15 750 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 339 000</i>	<i>10 339 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	27 550	23 717
Summa	27 550	23 717

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	296 680	719 441
Placeringskonto Handelsbanken	-	1 001
Placeringskonto Handelsbanken	500 000	-
Summa	796 680	720 442

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 386 250	3 384 250
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 245 000	1 100 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen		2 234 000
Summa	6 631 250	6 718 250

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	6 631 250	6 718 250
Summa	6 631 250	6 718 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,57 %	Löst	2 376 000	-	-2 376 000	-
Stadshypotek	3,89 %	Löst	997 250	-	-997 250	-
Stadshypotek	1,10 %	2024-09-30	1 100 000	-	-	1 100 000
Stadshypotek	1,26 %	2028-09-30	2 245 000	-	-	2 245 000
Stadshypotek	4,72%	2024-09-02	-	1 300 000	-	1 300 000
Stadshypotek	4,24%	2028-09-01	-	1 000 000	-	1 000 000
Stadshypotek	4,67%	2024-09-30	-	997 250	-11 000	986 250
Summa			6 718 250	3 297 250	-3 384 250	6 631 250

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	34 500	31 738
Upplupna räntekostnader	7 381	2 017
Förutbetalda intäkter	61 178	67 146
Upplupna revisionsarvoden	18 400	19 700
Upplupna driftskostnader	44 090	27 576
Summa	165 549	148 177

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	7 235 000	7 235 000
Summa ställda säkerheter	7 235 000	7 235 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Per Åkerberg
Styrelseordförande

Gun Bettenhausen

Johannes Carlén

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2023 - Vildvinet 2

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Apr 03 2024 08:36AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
660BCC6252F0B
APR 03 2024 08:36AM

Deltagare

Matilda Nilsson (Skapare)

Bredablickgruppen

Skickades: Apr 02 2024 11:18AM

Gun Bettenhausen (Esignatur)

Signerad: Apr 02 2024 10:10PM

Erik Mauritzson (Esignatur)

Signerad: Apr 03 2024 08:36AM

Per Åkerberg (Esignatur)

Signerad: Apr 02 2024 10:19PM


Johannes Carlén (Esignatur)

Signerad: Apr 02 2024 12:41PM




Apr 02 2024
11:18AM Matilda Nilsson skickade dokumentet till deltagarna


Apr 02 2024
11:20AM Per Åkerberg granskade dokumentet:

Apr 02 2024
10:19PM  PER ÅKERBERG signerade dokumentet


Apr 02 2024
03:38PM Gun Bettenhausen granskade dokumentet:

Apr 02 2024
10:10PM  GUN BETTENHAUSEN signerade dokumentet

Apr 02 2024
11:37AM Johannes Carlén granskade dokumentet:

Apr 02 2024
12:41PM  JOHANNES CARLÉN signerade dokumentet

Apr 03 2024
08:25AM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Apr 03 2024
08:36AM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Apr 03 2024
08:36AM Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vildvinet 2 org nr. 7696245690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vildvinet 2 för år 2023.

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 2023 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.

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 2023, 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 trygghande sätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Vildvinet 2

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 03 2024 08:36AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
660CF488C00F8
APR 03 2024 08:36AM

Deltagare**Matilda Nilsson (Skapare)**

Bredablickgruppen

Erik Mauritzson (Esignatur)

Signerad: Apr 03 2024 08:36AM

Skickades: Apr 03 2024 08:20AM

Registrerade händelser

Apr 03 2024 08:20AM Matilda Nilsson skickade dokumentet till deltagarna

Apr 03 2024 08:25AM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Apr 03 2024 08:36AM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Apr 03 2024 08:36AM Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av 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 annan 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 föreningens hus 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 föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker 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 bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de 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 föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för 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 auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs 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 kommer till 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 det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. 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 samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. 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 för perioden.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

