

Brf Vildvinet 2

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Brf Vildvinet 2

Org.nr: 769624-5690

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vildvinet 2, 769624-5690, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01-2024-12-31. 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Per Åkerberg	2025
Ledamot	Gun Bettenhausen	2025
Ledamot	Johannes Carlén	2025
Suppleant	Susan Turtiainen	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Ernst & Young

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 27 307 kr (29 175 kr 2023) 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 173 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 222 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 2024-05-05. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 0 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 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.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	927	912	847	820
Resultat efter finansiella poster, tkr	155	81	-880	-328
Förändring av underhållsfond	173	169	-786	-62
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	92	22	17	-156
Sparande kr/kvm	318	246	235	9
Soliditet, %	55	55	54	61
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 123	1 083	1 027	
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	90	89	90	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 054	1 016	960	915
Bostadshyra kr/kvm	1 644	1 563	1 488	1 490
Driftkostnad kr/kvm	478	560	553	585
Energikostnad kr/kvm	283	307	297	281
Ränta kr/kvm	204	201	114	100
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	222	217	213	210
Skuldsättning kr/kvm	7 936	8 523	8 635	7 364
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	8 253	8 889	9 006	7 695
Räntekänslighet (%)	8	8	9	
Snittränta, (%)	2.57	2.36	1.32	1.36

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 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	2 227 886	- 6 201 739	81 109
Disposition enligt föreningsstämma			81 109	-81 109
Avsättning till underhållsfond		173 000	-173 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				154 769
Vid årets slut	12 272 004	2 400 886	- 6 293 630	154 769

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 120 630
Årets resultat före fondändring	154 769
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 173 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	- 6 138 861

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 6 138 861
Totalt	- 6 138 861

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

860 466

829 810

Övriga rörelseintäkter

3

66 678

82 383

Summa rörelseintäkter

927 144

912 193

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-425 777

-468 426

Övriga kostnader

5

-99 843

-74 805

Personalkostnader

6

4 220

-34 498

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-110 121

-110 122

Summa rörelsekostnader

-631 521

-687 851

RÖRELSERESULTAT

295 623

224 342

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

28 977

13 183

Räntekostnader och liknande resultatposter

-169 831

-156 416

Summa finansiella poster

-140 854

-143 233

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

154 769

81 109

RESULTAT FÖRE SKATT

154 769

81 109

ÅRETS RESULTAT

154 769

81 109



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	14 301 604	14 411 725
Summa materiella anläggningstillgångar		14 301 604	14 411 725
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 301 604	14 411 725
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 503	0
Övriga fordringar		6 474	5 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	44 521	27 550
Summa kortfristiga fordringar		54 498	33 141
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 030 893	796 680
Summa kassa och bank		1 030 893	796 680
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 085 391	829 821
SUMMA TILLGÅNGAR		15 386 995	15 241 546



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 272 004	12 272 004
Underhållsfond		2 400 886	2 227 886
Summa bundet eget kapital		14 672 890	14 499 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 293 630	-6 201 739
Årets resultat		154 769	81 109
Summa fritt eget kapital		-6 138 861	-6 120 630
SUMMA EGET KAPITAL		8 534 029	8 379 260
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	11, 12	5 632 500	3 245 000
Summa långfristiga skulder		5 632 500	3 245 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 632 500	3 245 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11, 12	978 000	3 386 250
Leverantörsskulder		60 996	61 036
Skatteskulder		2 900	2 121
Övriga skulder		2 377	2 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	176 193	165 549
Summa kortfristiga skulder		1 220 466	3 617 286
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 220 466	3 617 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 386 995	15 241 546



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	295 623	224 342
Avskrivningar	110 121	110 122
Summa	405 744	334 464
Erhållen ränta	28 977	13 183
Erlagd ränta	-169 831	-156 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	264 890	191 231
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-21 357	-5 604
Minskning av rörelseskulder	11 430	-22 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten	254 963	163 238
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	3 386 250	3 297 250
Amortering av låneskulder	-3 407 000	-3 384 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 750	-87 000
Årets kassaflöde	234 213	76 238
Likvida medel vid årets början	796 680	720 442
Likvida medel vid årets slut	1 030 893	796 680



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

Hysesintäkter

Hyror bostäder

Hyror p-platser/garage

Övriga objekt

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	786 471	757 878
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	52 622	50 005
Hyror p-platser/garage	19 093	19 647
Övriga objekt	2 280	2 280
	73 995	71 932
Totalt årsavgifter och hyror	860 466	829 810



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation
Övriga ersättningar och intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
11 318	7 007
2 866	0
1 146	10 978
51 348	51 348
0	13 050
66 678	82 383
66 678	82 383

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Bevakningskostnader
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer

P-platser/garage
Vattenskador
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
El, installationer
Tele/TV/porttelefon, installationer

Totalt fastighetskostnader

2024	2023
35 572	32 951
135 263	148 514
65 277	57 197
16 000	16 744
25 474	29 376
6 600	6 600
0	16 341
0	8 840
2 830	3 053
3 594	4 419
37 056	37 056
17 251	16 007
13 093	11 648
5 990	16 814
34 470	33 691
398 470	439 251
3 308	0
1 363	3 215
5 222	2 269
0	11 053
10 961	0
6 453	11 809
0	829
27 307	29 175
425 777	468 426



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	-1	4 531
Förvaltningskostnader	56 814	51 439
Revision	28 250	16 200
Tele och post	1 239	1 485
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 652	0
Bankkostnader	709	350
IT-tjänster	1 485	0
Övriga externa tjänster	563	0
Övriga externa kostnader	800	800
Övriga kostnader	4 332	0
Totalt övriga kostnader	99 843	74 805

Not 6. Personalkostnader

Övriga personalkostnader

Utbildning	-1 965	8 248
------------	--------	-------

Styrelsen

Styrelsearvode	-2 255	26 250
----------------	--------	--------

Totalt personalkostnader

-4 220	34 498
---------------	---------------

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	110 121	110 122
-----------	---------	---------

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

110 121	110 122
----------------	----------------



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
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	- 1 009 630	- 899 508
Årets avskrivning på byggnader	- 110 121	- 110 122
Utgående avskrivningar	-1 119 751	-1 009 630
Utgående redovisat värde	14 301 604	14 411 725
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 892 590	10 002 711
Mark	4 409 014	4 409 014
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	10 339 000	10 339 000
Taxeringsvärde mark	5 411 000	5 411 000
	15 750 000	15 750 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	15 400 000	15 400 000
Lokaler	350 000	350 000
	15 750 000	15 750 000
Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 749	0
Förutbetalda kostnader	42 772	27 550
Summa	44 521	27 550
Not 10. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	357 898	296 680
Affärskonto Handelsbanken	3 025	0
Placeringskonto 472 795 821 Handelsbanken	151 294	0
Placeringskonto 500 457 042 Handelsbanken	518 676	500 000
Summa	1 030 893	796 680
Not 11. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	978 000	3 386 250
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 632 500	3 245 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	6 610 500	6 631 250



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2028-09-30	1,26 %	2 245 000	2 245 000
Handelsbanken	2025-09-01	3,05 %	978 000	0
Handelsbanken	Lån löst	4,67 %	0	986 250
Handelsbanken	Lån löst	4,72 %	0	1 300 000
Handelsbanken	2028-09-01	4,24 %	987 500	1 000 000
Handelsbanken	2027-07-30	2,95 %	1 300 000	0
Handelsbanken	Lån löst	1,10 %	0	1 100 000
Handelsbanken	2026-09-01	2,71 %	1 100 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			6 610 500	6 631 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-978 000	-3 386 250
			5 632 500	3 245 000

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

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	26 284	34 500
Upplupna räntekostnader	10 436	7 381
Förutbetalda intäkter	74 387	61 178
Upplupna revisionsarvoden	23 900	18 400
Upplupna kostnader	41 186	44 090
Summa	176 193	165 549

Not 14. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	7 235 000	7 235 000
Summa:	7 235 000	7 235 000



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Per Åkerberg
Ordförande

Gun Bettenhausen
Ledamot

Johannes Carlén
Ledamot

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

Ernst & Young
Auktoriserad revisor
Erik Mauritzson



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 09:28

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 07.04.2025 10:10

DOCUMENT ID:

SyW_Obb0ye

ENVELOPE ID:

ByxOd-ZA1x-SyW_Obb0ye

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Vildvinet 2.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Johannes Gustav Sverker Carlén	 Signed	07.04.2025 10:18	eID	Swedish BankID
	Authenticated	07.04.2025 10:16	Low	
GUN KATJA MARIA V BETTENHAUSE N	 Signed	07.04.2025 11:54	eID	Swedish BankID
	Authenticated	07.04.2025 11:40	Low	
PER ÅKERBERG	 Signed	07.04.2025 14:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	07.04.2025 10:19	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	08.04.2025 09:28	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.04.2025 07:32	Low	

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



**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 2024.

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 2024 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. Risker 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 2024 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2025



Revisionsberättelse (2).pdf

(36810 byte)
SHA-512: 1fc89a79c0881d64e85e189abdf52eef89d40
babab34fa1355624f10d21175a15a0a12a63b52d64a59d
08d44e260776fd5ecec94d6c767d61eef2c0d2ef5bb9

Underskrifter

2025-04-08 09:29:21 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

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:
fea2197f5ea1906df68b142e92571ae0c30f48411d8b104254c0c5a12bb792639a044263ba412ded991603d9f0adf6fabd49c3e3670f76e3d7b9586240bd40
ad



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 intäkter.

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 en föreningsstämma 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

