

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Vildvinet
Org nr: 769631-2565



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Vildvinet
får härmed avge årsredovisning för
räkensårets
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-22.

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 225 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 757 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam genom Proinova Försäkringsmäklare. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	26
3 rum och kök	33
4 rum och kök	19
5 rum och kök	1
Totalt	81

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garageplatser	64

Total tomtarea 3 299,0 m²

Årets taxeringsvärde 141 754 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 0 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Alfredsson	Ordförande	2021
Anna-Lena Nerborn	Sekreterare	2021
Emilia Forslund	Vice ordförande	2020
Conny Olsson	Ledamot	2020
Jesper Lundell	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kent Andreasson	Suppleant	2021
Ulla-Karin Praetorius	Suppleant	2020
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor
Lena Ekberg	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Kajs-Marie Sandell

Valberedning
Annett Attesjö
Johnny Blocksjö

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 stycken medlemmar.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019
Nettoomsättning	4 931
Resultat efter finansiella poster	-1 469
Resultat exklusive avskrivningar	757
Balansomslutning	312 536
Soliditet %	69

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	210 156 250	0	0	0
Disposition enl. årsstämmobeslut			0	0
Reservering underhållsfond		338 000	-338 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	5 593 750			
Årets resultat				-1 468 782
Vid årets slut	215 750 000	338 000	-338 000	-1 468 782

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Årets resultat	-1 468 782
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-338 000
Summa	-1 806 782

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 1 806 782
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 931 202	982 919
Övriga rörelseintäkter		471 674	10 015
Summa rörelseintäkter		5 402 876	992 934
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-1 941 564	-633 736
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 359 309	662 291
Personalkostnader	Not 5	-72 575	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 225 367	0
Summa rörelsekostnader		-5 598 814	28 556
Rörelseresultat		-195 939	1 021 489
Finansiella poster			
Räntekostnader fastighetslån		-1 272 843	-1 021 489
Summa finansiella poster		-1 272 843	-1 021 489
Resultat efter finansiella poster		-1 468 782	0
Årets resultat		-1 468 782	0

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	310 818 633	46 000 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 8	0	261 467 500
Summa materiella anläggningstillgångar		310 818 633	307 467 500
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	122 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		122 000	0
Summa anläggningstillgångar		310 940 633	307 467 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 353	-65 118
Övriga fordringar	Not 10	541 963	1 037 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	152 685	328 649
Summa kortfristiga fordringar		672 937	1 301 110
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	886 087	6 625 418
Summa kassa och bank		886 087	6 625 418
Summa omsättningstillgångar		1 595 089	7 926 529
Summa tillgångar		312 535 722	315 394 029

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 750 000	210 156 250
Fond för yttre underhåll		338 000	0
Summa bundet eget kapital		216 088 000	210 156 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-338 000	0
Årets resultat		-1 468 782	0
Summa fritt eget kapital		-1 806 782	0
Summa eget kapital		214 281 218	210 156 250
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	96 960 413	97 350 000
Summa långfristiga skulder		96 960 413	97 350 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	425 000	425 000
Leverantörsskulder		50 018	6 789 134
Skatteskulder		57 540	0
Övriga skulder	Not 14	106 678	99 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	654 855	574 085
Summa kortfristiga skulder		1 294 090	7 887 779
Summa eget kapital och skulder		312 535 722	315 394 029

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 653 746	820 307
Hyror, lokaler	306 084	111 244
Hyror, garage	552 960	322 560
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 552	-17 999
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 297	-208 066
Rabatter	-77 400	-43 799
Vattenavgifter	258 381	0
Elavgifter	268 280	0
Summa nettoomsättning	4 931 202	982 919

Not 3 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-159 265	-67 836
Fastighetsskatt	-57 540	0
Försäkringspremier	-60 176	-19 047
Kabel- och digital-TV	-57 820	-37 922
Obligatoriska besiktningar	-50 701	-10 640
Bevakningskostnader	0	-5 021
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 211	0
Snö- och halkbekämpning	-100 956	-11 788
Förbrukningsinventarier	-1 436	0
Fordons- och maskinkostnader	-107 406	0
Vatten	-237 971	-5 568
Fastighetsel	-447 444	-171 118
Uppvärmning	-455 118	-178 218
Sophantering och återvinning	-157 771	-126 577
Förvaltningsarvode drift	-35 749	0
Summa driftkostnader	-1 941 564	-633 736

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	-495 638	1 051 804
Förvaltningsarvode administration	-594 508	-268 107
IT-kostnader	-179 338	-46 645
Lämnade skadestånd	-18 750	-15 000
Arvode, yrkesrevisorer	-39 469	-9 250
Kreditupplysningar	-1 863	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 459	-50 510
Medlems- och föreningsavgifter	-3 240	0
Bankkostnader	-2 045	0
Övriga externa kostnader	-1 000	0
Summa övriga externa kostnader	-1 359 309	662 291

Not 5 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-55 224	0
Sociala kostnader	-17 351	0
Summa personalkostnader	-72 575	0

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 225 367	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 225 367	0

Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Mark	46 000 000	46 000 000
	46 000 000	46 000 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	267 044 000	0
	267 044 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	313 044 000	46 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 225 367	0
	- 2 225 367	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 225 367	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	310 818 633	46 000 000
Varav		
Byggnader	264 818 633	0
Mark	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	136 000 000	0
Lokaler	5 754 000	0
Totalt taxeringsvärde	141 754 000	0
<i>varav byggnader</i>	<i>103 400 000</i>	<i>0</i>

Not 8 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	261 467 500	0
Förändring under året	0	261 467 500
Aktivering av byggnad	-261 467 500	
Vid årets slut	0	261 467 500

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
244 st. garantikapitalbevis Riksbyggens Intresseförening Göteborg	122 000	0
Summa andra långfristiga fordringar	122 000	0

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	22	0
Fordran Riksbyggen Bostad	541 941	1 037 579
Summa övriga fordringar	541 963	1 037 579

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 972	60 176
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 373	145 000
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 273	16 067
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 067	0
Förutbetalda leasingavgifter (Sunfleet)	0	107 406
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 685	328 649

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto, Swedbank	886 087	6 625 418
Summa kassa och bank	886 087	6 625 418

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	97 385 413	97 775 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-425 000	-425 000
Långfristig skuld vid årets slut	96 960 413	97 350 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,31%	2021-11-25	32 592 000,00	141 668,00	32 450 332,00
SWEDBANK	1,69%	2023-11-24	32 591 000,00	141 668,00	32 449 332,00
SWEDBANK	1,15%	2024-11-25	32 592 000,00	106 251,00	32 485 749,00
Summa			97 775 000,00	389 587,00	97 385 413,00

*Senast kända räntesatser

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner, lokalyresgäst	72 500	72 500
Skuld för moms	33 666	27 060
Övrig skuld	512	0
Summa övriga skulder	106 678	99 560

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	94 494	105 107
Upplupna elkostnader	47 110	48 828
Upplupna värmekostnader	57 614	101 444
Upplupna kostnader för renhållning	5 543	12 148
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 900
Upplupet styrelsearvode	55 224	0
Upplupna sociala kostnader	17 351	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	377 519	299 658
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	654 855	574 085

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	97 775 000	97 775 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

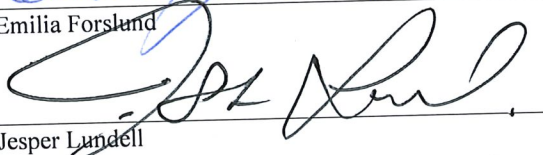
Kungälv 2020-03-23



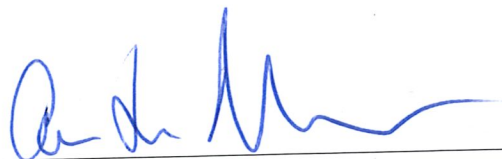
Agneta Alfredsson



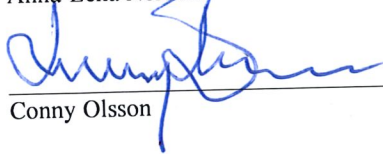
Emilia Forslund



Jesper Lundell



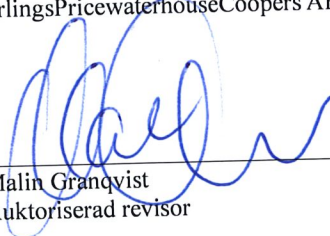
Anna-Lena Nerborn



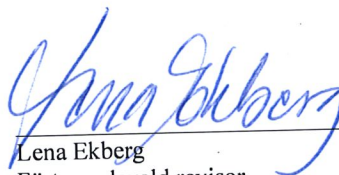
Conny Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB



Malin Granqvist
Auktoriserad revisor



Lena Ekberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Vildvinet, org.nr 769631-2565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Vildvinet för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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 huruvida 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Vildvinet för år 2019 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 betryggande 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

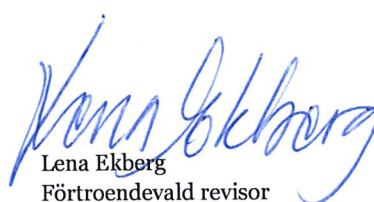
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Göteborg den 6 maj 2020


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor


Lena Ekberg
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Styrelsens ord

Årsberättelse 2019, för brf Vildvinet

Brf Vildvinets styrelse startade sitt arbete efter årsstämman i juni 2019 då vi tog över efter den s k ”byggande styrelsen”. Under lite drygt ett halvår har vi tillsammans tagit emot mycket information och håller på att sätta grunden för vårt framtida arbete. Vi har haft sammanlagt sex styrelsemöten.

Under året har vi arbetat med en rad olika uppdrag:

Trivselregler har antagits och distribuerats till samtliga medlemmar. Dessa regler har tagits fram för att klargöra vilka skyldigheter och rättigheter vi alla har när vi bor i en bostadsrättsförening.

Tillsammans äger vi husen vi bor i och ytan runtomkring.

För att information ska nå ut på ett regelbundet sätt delas nyhetsbrev ut kvartalsvis där vi berättar om vad som händer för oss, vilka beslut som tagits och framtida planer.

Tillsammans med Riksbyggen har ett krafttag tagits mot de inbrott som drabbats oss i stor utsträckning. Bl.a så har brytbleck monterats på källardörrarna.

Vi har också regelbunden kontakt med Riksbyggen för att färdig- och säkerställa miljön kring våra hus så att det ska bli så bra som möjligt för oss boende.

Vårt miljörum hanteras av en miljörumsgrupp som startats upp under hösten. De har bl.a att se över om tömningsintervallerna på våra kärl behöver revideras, håller koll på ordningen i miljörummet och har kontakt med Renova så att det mesta flyter på som det ska.

Här har du som medlem ett stort ansvar att hjälpa till så vi har det så fint som möjligt i rummet.

För vår gemensamhetslokal samt övernattningslägenhet har det gjorts inventering samt uppdatering av anvisningarna på hur dessa ska användas.

Till Lucia bjöds det in till glöggmingel i gemensamhetslokalen, ca 45 medlemmar deltog.

Under hösten har det också vid två tillfällen anordnats quiz-kväll med enklare matservering. Ett mycket uppskattat inslag som säkerligen kommer att upprepas vid olika tillfällen framöver.

Under 2020 kommer vi bl a arbeta med att ta fram ett nytt välkomstbrev, starta upp ”Gemensamhetsdagar” – som syftar till att ge möjlighet till både arbete och social samvaro för vår förening och dess medlemmar.

Vår strävan är också att starta upp Grannsamverkan för att på ett gemensamt sätt öka säkerheten runt om i vårt område.

Vi, alla tillsammans, äger vår förening och därför är det viktigt att var och en tar sitt ansvar och engagerar sig. Genom att bl a ställa frågor och påtala förbättringsområden under året, kan vi tillsammans skapa de bästa förutsättningar för vår förening och oss medlemmar.

En styrka vi besitter i vår förening, är en stor variation av kompetenser och erfarenheter, vilket vi kan dra nytta av på lång sikt.

Med önskan om ett riktigt bra 2020, tackar vi för förtroendet och ett gott samarbete under det gångna året!

Styrelsen för Brf Vildvinet

RB BRF Vildvinet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Vildvinet i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860