

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen 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 stadgeenlig 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.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vildvinet får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 681 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam genom Proinova Försäkringsmäklare. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Hemförsäkringen 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 garage	64

Total tomtarea 3 873 m²

Årets taxeringsvärde 163 214 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 141 754 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 130 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Bland de större underhållsarbeten kan nämnas, fortsatt SBA-arbete, nya batteri för brandjalusierna, tecknat serviceavtal med Nordiska brandskydd, rengöring av fönster på allmänna ytor, OVK utskick för hyresgäster.

Inga stora utgifter som inte redan är med i budgeten eller underhållsplanen tros ske under de närmaste fem åren. Möjligtvis kommer planteringarna ses över något extra nästa säsong.

Ordföranden har ordet:

Vår förening har en bra ekonomi och trots stora oroande händelser i världen så håller vi oss bra och jobbar aktivt för att sänka de kostnader som kommer. Det har varit roligt att se ett större engagemang från alla boende, förutom den trevliga gårdsdagen hade vi även medlemmar som anordnade en trivselkväll. Våra problem med miljörummet har minskat och även bidragit till mindre onödiga utgifter vilket är väldigt härligt att se.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Felicia Westergren	Ordförande	2023
Lena Ekberg	Sekreterare	2023
Ulla-Karin Margareta Praetorius	Vice ordförande	2024
Jannike Larsson	Ledamot	2023
Dennis Holmberg	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lovisa Bååth	Suppleant	2024
Vanja Tim	Suppleant	2023
Almir Donlagic	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Nina Zandhoff Lindqvist	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Alexandersson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annett Attesjö	2023
Johnny Blocksjö	2023

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.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 127 medlemmar. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

Styrelsen beslutade om att inte höja årsavgiften 2022 men hyran för lokalhyresgäster höjdes med 2,0 % från 1 juni 2022. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2023-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 082	5 023	5 083	4 931	0
Resultat efter finansiella poster	-1 544	-1 231	-1 006	-1 469	0
Resultat exklusive avskrivningar	681	994	1 219	756	0
Balansomslutning	307 738	309 646	311 178	312 536	0
Soliditet %	68	68	69	69	0

Under 2018 var föreningen fortfarande under uppbyggnad och färdigställande. Det finns därför inga nyckeltal som kan representera hela året.

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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	215 750 000	1 014 000	-3 488 804	-1 231 469
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 231 469	1 231 469
Reservering underhållsfond		565 000	-565 000	
Årets resultat				-1 544 275
Vid årets slut	215 750 000	1 579 000	-5 285 273	-1 544 275



Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 720 273
Årets resultat	-1 544 275
Årets fondavsättning	-565 000
Summa	-6 829 548

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 829 548**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 082 028	5 023 429
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 957	55 563
Summa rörelseintäkter		5 141 985	5 078 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 228 140	-2 072 476
Övriga externa kostnader	Not 5	-673 816	-655 661
Personalkostnader	Not 6	-147 337	-138 073
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 225 367	-2 225 367
Summa rörelsekostnader		-5 274 660	-5 091 577
Rörelseresultat		-132 675	-12 585
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 664	11 664
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 076	3 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 443 340	-1 234 213
Summa finansiella poster		-1 411 600	-1 218 884
Resultat efter finansiella poster		-1 544 275	-1 231 469
Årets resultat		-1 544 275	-1 231 469



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	304 142 533	306 367 900
Summa materiella anläggningstillgångar		304 142 533	306 367 900
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	122 000	122 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		122 000	122 000
Summa anläggningstillgångar		304 264 533	306 489 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 269	436
Övriga fordringar	Not 13	2 311	56 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	371 229	285 816
Summa kortfristiga fordringar		374 809	343 069
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 099 273	2 820 567
Summa kassa och bank		3 099 273	2 820 567
Summa omsättningstillgångar		3 474 082	3 163 637
Summa tillgångar		307 738 615	309 653 537



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 750 000	215 750 000
Fond för yttre underhåll		1 579 000	1 014 000
Summa bundet eget kapital		217 329 000	216 764 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 285 272	-3 488 803
Årets resultat		-1 544 275	-1 231 469
Summa fritt eget kapital		-6 829 547	-4 720 273
Summa eget kapital		210 499 453	212 043 727
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	63 838 154	96 145 818
Summa långfristiga skulder		63 838 154	96 145 818
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 307 664	425 004
Leverantörsskulder		175 654	149 540
Skatteskulder		129 680	115 080
Övriga skulder		63 358	43 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	724 652	730 385
Summa kortfristiga skulder		33 401 008	1 463 991
Summa eget kapital och skulder		307 738 615	309 653 537



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 544 275	-1 231 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 225 367	2 225 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	681 092	993 897
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-31 739	-23 978
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	54 357	96 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	703 710	1 066 286
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-425 004	-389 587
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-425 004	-389 587
Årets kassaflöde	278 706	676 698
Likvidamedel vid årets början	2 820 567	2 143 869
Likvidamedel vid årets slut	3 099 273	2 820 567



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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 799 472	3 757 524
Hyror, lokaler	302 100	305 187
Hyror, garage	552 960	552 960
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-32 450	-26 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 648	-48
Rabatter	0	-14 438
Vattenavgifter	194 340	221 587
Elavgifter	254 406	219 898
Sophämningsavgifter	9 660	2 915
Debiterad fastighetsskatt	4 188	4 044
Summa nettoomsättning	5 082 028	5 023 429

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	6 600	5 100
Övriga ersättningar	34 239	32 104
Fakturerade kostnader	2 257	5 050
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	1
Övriga rörelseintäkter	16 867	13 308
Summa övriga rörelseintäkter	59 957	55 563



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Reparationer	-129 826	-153 322
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 140	-57 540
Försäkringspremier	-70 920	-70 814
Kabel- och digital-TV	-206 600	-239 599
Återbäring från Riksbyggen	7 500	6 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 607	-43 325
Serviceavtal	-4 353	-2 637
Obligatoriska besiktningar	-13 596	-25 797
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	5 670
Snö- och halkbekämpning	-42 799	-120 119
Drift och förbrukning, övrigt	2 875	0
Förbrukningsinventarier	-7 483	1 241
Frakter och transporter	-2 637	0
Vatten	-312 207	-134 588
Fastighetsel	-595 288	-406 921
Uppvärmning	-467 844	-523 625
Sophantering och återvinning	-203 887	-273 850
Förvaltningsarvode drift	-92 328	-33 950
Summa driftskostnader	-2 228 140	-2 072 476

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Fritidsmedel	-1 768	-4 195
Förvaltningsarvode administration	-591 375	-595 543
Arvode, yrkesrevisor	-25 000	-23 818
Övriga förvaltningskostnader	-25 743	-10 773
Kreditupplysningar	-2 183	-50
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 600	-9 282
Kontorsmateriel	-3 867	-4 407
Medlems- och föreningsavgifter	-3 240	-4 860
Bankkostnader	-540	-2 033
Övriga externa kostnader	-1 500	-700
Summa övriga externa kostnader	-673 816	-655 661

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-103 269	-99 937
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 789	-9 320
Sociala kostnader	-31 279	-28 816
Summa personalkostnader	-147 337	-138 073



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 225 367	-2 225 367
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 225 367	-2 225 367

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	11 664	11 664
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 664	11 664

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 846	3 607
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 052	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	178	58
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 076	3 665

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 442 680	-1 233 533
Övriga räntekostnader	-660	-680
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 443 340	-1 234 213



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	267 044 000	267 044 000
Mark	46 000 000	46 000 000
	313 044 000	313 044 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	313 044 000	313 044 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 676 100	-4 450 734
	-6 676 100	-4 450 734
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 225 367	-2 225 367
	-2 225 367	-2 225 367
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 901 467	-6 676 101
Restvärde enligt plan vid årets slut	304 142 533	306 367 899
Varav		
Byggnader	258 142 533	260 367 899
Mark	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	156 000 000	136 000 000
Lokaler	7 214 000	5 754 000
	163 214 000	141 754 000
<i>varav byggnader</i>	<i>135 400 000</i>	<i>103 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 814 000</i>	<i>38 354 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
244 st kapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	122 000	122 000
Summa andra långfristiga fordringar	122 000	122 000

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	121	27
Momsfordringar	0	56 790
Andra kortfristiga fordringar	2 190	0
Summa övriga fordringar	2 311	56 817



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	79 594	70 920
Förutbetalt förvaltningsarvode	145 613	145 355
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 310	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 712	69 541
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	371 229	285 816

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	2 810	5 000
Bankmedel	1 213 916	1 205 868
Transaktionskonto	1 882 547	1 609 699
Summa kassa och bank	3 099 273	2 820 567

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	96 145 818	96 570 822
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-425 004	-425 004
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 882 660	0
Långfristig skuld vid årets slut	63 838 154	96 145 818

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,69%	2023-11-24	32 165 996,00	0,00	141 668,00	32 024 328,00
SWEDBANK	1,15%	2024-11-25	32 202 413,00	0,00	141 668,00	32 060 745,00
SWEDBANK	1,31%	2026-11-25	32 202 413,00	0,00	141 668,00	32 060 745,00
Summa			96 570 822,00	0,00	425 004,00	96 145 818,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 425 004 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 425 004 kr årligen. Av den långfristiga skulden förfaller 96 145 818 kr till betalning mellan 0 och 4 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 32 024 328 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 378	18 297
Upplupna räntekostnader	80 965	42 173
Upplupna driftskostnader	0	30 535
Upplupna elkostnader	96 257	69 171
Upplupna värmekostnader	67 318	81 647
Upplupna kostnader för renhållning	5 509	6 672
Upplupna styrelsearvoden	61 673	58 234
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	393 552	423 656
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	724 652	730 385

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	97 775 000	97 775 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Felicia Westergren

Lena Ekberg

Ulla-Karin Margareta Praetorius

Jannike Larsson

Dennis Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-
KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Nina Zandhoff Lindqvist
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Vildvinet för år 2022.

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 2022 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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 iverkliga verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Brf Vildvinet för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förlöpande 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 försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Nina Zandhoff Lindqvist
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.

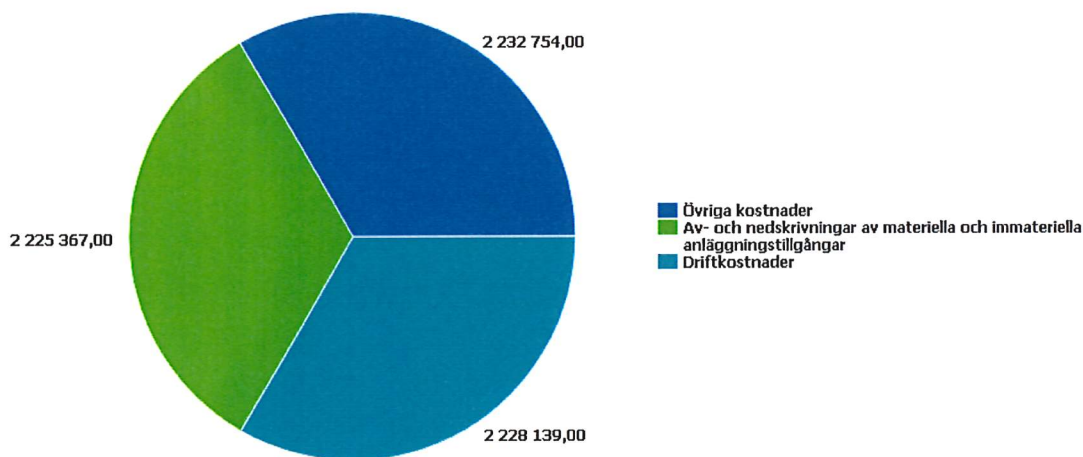
Riksbyggen förvaltar

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, fastighetservice 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.

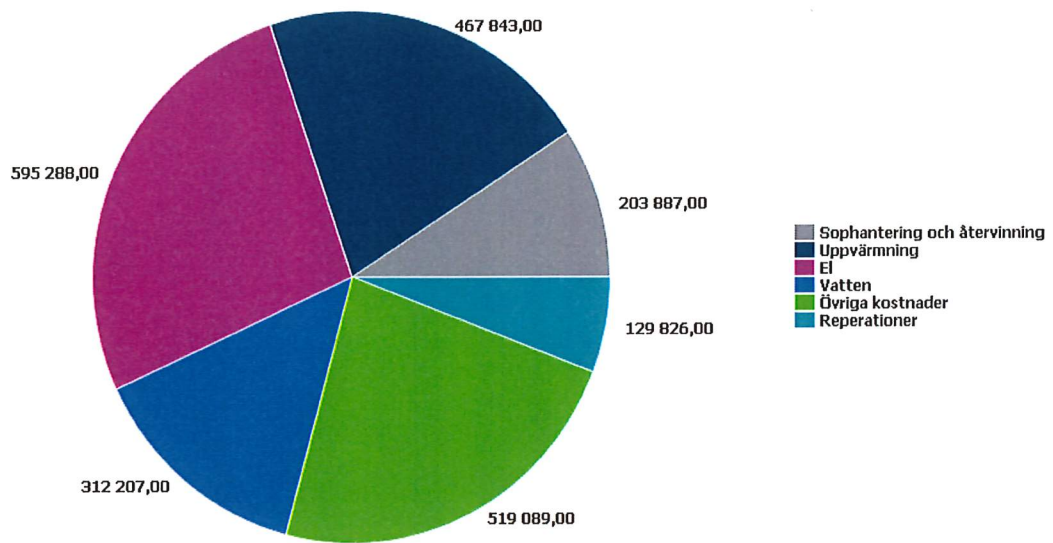
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 228 139	2 072 476
Övriga externa kostnader	673 816	655 661
Personalkostnader	147 337	138 073
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 225 367	2 225 367
Finansiella poster	1 411 600	1 218 884
Summa kostnader	6 686 260	6 310 461



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	1 658	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	56 226	25 066
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	2 805
Rabatt/återbäring från RB	-7 500	-6 700
Systematiskt brandskyddsarbete	16 607	43 325
Serviceavtal	4 353	2 637
Inre skötsel/städ grund	15 380	6 080
Inre skötsel/städ extra	19 064	0
Obligatoriska besiktningkostnader	3 150	2 120
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	13 469
Hissbesiktning	10 446	10 208
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	-5 670
Snö- och halkbekämpning	42 799	120 119
Rep utgift mtrl inköp lokaler	0	3 221
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	2 690	10 332
Rep utgift mtrl inköp installationer	684	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	1 031	0
Rep bostäder utg för köpta tj	9 094	9 708
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	26 699	12 654
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 209	0
Rep install utg för köpta tj Värme	-6 347	0
Rep install utg för köpta tj El	2 096	7 402
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 031	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	54 102	105 734
Rep install utg för köpta tj Låssystem	20 772	4 271
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	6 894	0
Rep garage utg för köpta tj	2 893	0
Vattenskador	6 978	0
Fastighetsel	595 288	406 921
Uppvärmning	-19 543	-3 301
Fjärrvärme	487 386	526 926
Vatten	312 207	134 588
Sophämtning	203 887	181 015
Extra sophämtning	0	92 835
Fastighetsförsäkring	70 920	70 814
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	206 600	239 599
Övriga fastighetskostnader	-2 875	0
Fastighetskatt	72 140	57 540
Förbrukningsinventarier	450	0
Förbrukningsmaterial	7 033	-1 241
Övriga kostnader för frakter och transporter	2 637	0
Summa driftkostnader	2 228 139	2 072 476



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader		
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)		
Ersättningar till hyresgäster		
Extra sophämtning		
Fastighetsel		
Fastighetsförsäkring		
Fastighetsskatt		
Fjärrvärme		
Förbrukningsinventarier		
Förbrukningsmaterial		
Hissbesiktning		
Inre skötsel/städ extra		
Inre skötsel/städ grund		
Obligatorisk ventilationskontroll OVK		
Obligatoriska besiktningkostnader		
Rabatt/återbäring från RB		
Rep bostäder utg för köpta tj		
Rep garage o p-plats utg för köpta tj		
Rep garage utg för köpta tj		
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj		
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar		
Rep install utg för köpta tj El		
Rep install utg för köpta tj Hissar		
Rep install utg för köpta tj Låssystem		
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon		
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet		
Rep install utg för köpta tj Ventilation		
Rep install utg för köpta tj Värme		
Rep install utg för köpta tj Övrigt		
Rep installationer utg för köpta tj		
Rep lokaler utg för köpta tj		
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser		
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen		
Rep utgift mtrl inköp installationer		
Rep utgift mtrl inköp lokaler		
Serviceavtal		
Snö- och halkbekämpning		
Sophämtning		
Systematiskt brandskyddsarbete		
Trädgårdsskötsel extra debiterat		
Trädgårdsskötsel grundavtal		
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar		
Uppvärmning		
Vatten		
Vattenskador		
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra		
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund		
Övriga fastighetskostnader		
Övriga kostnader för frakter och transporter		
Övriga kostnader för transportmedel		
Övriga utgifter för köpta tjänster		

Summa driftkostnader

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