

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Vildvinet  
Org nr: 769631-2565

2023-01-01 – 2023-12-31



---

# 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 .....        | 7  |
| Balansräkning .....          | 8  |
| Kassaflödesanalys .....      | 10 |
| Noter .....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Vildvinet får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 1 290 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pålkransen 1 i Kungälv kommun. På fastigheten finns tre flerbostadshus i 4–6 våningar med källare och med 81 lägenheter och 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna uppförs under 2016–2018. Fastighetens adress är Torpe Gränd 12-14, Vendergatan 16-18, Fräkne gränd 5-9 i Kungälv.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam genom Gallagher 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 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 163 214 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 163 214 000 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 158 tkr och planerat underhåll för 2 tkr.

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2023 och visar på ett underhållsbehov på 649 tkr per år för de närmaste 30 åren.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

I underhållsplanen finns OVK/besiktning, komplettering av gräsyta samt stenmjöl, oljning av entré samt gemensamma trätor.

## Ordföranden har ordet:

Under det gångna året har BRF Vildvinet jobbat för att säkerställa och bibehålla en stark ekonomi trots rådande situationer i världen. Vi siktar alltid på en hållbar ekonomisk grund för föreningen.

Vi har även välkomnat nya styrelsemedlemmar som tillför fräsch energi och nya perspektiv till vår gemenskap. Deras engagemang och kompetens kommer att bidra till föreningens långsiktiga stabilitet och välmående. Samma gäller vår valberedning som i år är helt ny.

Den femåriga besiktningen har även den varit i år, vilket är ett viktigt steg för att säkerställa att våra fastigheter och anläggningar håller rätt standard och får det underhåll som behövs.

Vi ser fram emot fortsatta framsteg och att tillsammans skapa en trivsamt och hållbar boendemiljö för alla medlemmar i BRF Vildvinet.

Tack för ert fortsatta stöd och engagemang.

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         | 2025                          |
| Lena Ekberg         | Sekreterare        | 2025                          |
| Magnus Andersson    | Vice ordförande    | 2024                          |
| Emilia Forslund     | Ledamot            | 2024                          |
| Dennis Holmberg     | Ledamot Riksbyggen | 2024                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Annika Sige         | Suppleant            | 2025                          |
| Lovisa Bååth        | Suppleant            | 2024                          |
| Almir Donlagic      | Suppleant Riksbyggen | 2024                          |

## Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor   | 2024                          |
| Nina Lindqvist      | Förtroendevald revisor | 2024                          |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|
| Jan Alexandersson   | 2024                          |

| Valberedning         | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|-------------------------------|
| Hans Bernalt         | 2024                          |
| Sabina Olevald Lantz | 2024                          |

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 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Styrelsen beslutade om att höja årsavgiften med 5 % från 2023-01-01

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    |
|------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning*                               | 5 559   | 5 082   | 5 023   | 5 083   | 4 931   |
| Resultat efter finansiella poster*             | -936    | -1 544  | -1 231  | -1 006  | -1 469  |
| Resultat exkl avskrivningar                    | 1 290   | 681     | 994     | 1 219   | 756     |
| Balansomslutning                               | 306 772 | 307 738 | 309 646 | 311 178 | 312 536 |
| Soliditet %*                                   | 68      | 68      | 68      | 69      | 69      |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 81      | 83      | 83      | 83      | 77      |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 766     | 692     | 684     | 692     | 681     |
| Driftkostnader kr/kvm                          | 278     | 351     | 327     | 280     | 384     |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 158     | 167     | 168     | 149     | 180     |
| Underhållsfond kr/kvm                          | 260     | 192     | 160     | 106     | 53      |
| Sparande kr/kvm*                               | 157     | 83      | 156     | 192     | 119     |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 11 615  | 11 663  | 15 199  | 15 261  | 15 328  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 15 595  | 15 659  | 15 729  | 15 793  | 15 862  |
| Räntekänslighet %*                             | 20,4    | 22,6    | 23,0    | 22,8    | 23,3    |

\*Obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust:

Föreningen går med förlust i bokslutet på grund av höga avskrivningskostnader. Dock ser vi en positiv trend då resultatet förbättrats sedan tidigare år, samt att likviditeten ökat. Ett negativt resultat är dock inte ovanligt hos nya föreningar som har höga avskrivningar samt stora lån.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 215 750 000     | 1 579 000      | -5 285 273          | -1 544 275     |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | -1 544 275          | 1 544 275      |
| Reservering underhållsfond        |                 | 565 000        | -565 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -1 661         | 1 661               |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | -935 809       |
| Vid årets slut                    | 215 750 000     | 2 142 339      | -7 392 887          | -935 809       |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -6 829 548        |
| Årets resultat                          | -935 809          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -565 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 661             |
| <b>Summa</b>                            | <b>-8 328 696</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 8 328 696**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 5 559 165                | 5 082 028                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 226 689                  | 59 957                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>5 785 854</b>         | <b>5 141 985</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -2 284 063               | -2 228 140               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -691 293                 | -673 816                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -155 731                 | -147 337                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -2 225 367               | -2 225 367               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-5 356 454</b>        | <b>-5 274 660</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>429 400</b>           | <b>-132 675</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 2 430                    | 11 664                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 34 804                   | 20 076                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -1 402 442               | -1 443 340               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-1 365 208</b>        | <b>-1 411 600</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-935 809</b>          | <b>-1 544 275</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-935 809</b>          | <b>-1 544 275</b>        |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 301 917 167        | 304 142 533        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>301 917 167</b> | <b>304 142 533</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 121 500            | 122 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>121 500</b>     | <b>122 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>302 038 667</b> | <b>304 264 533</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 30                 | 1 269              |
| Övriga fordringar                              | Not 13 | 60 619             | 2 311              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 149 184            | 371 229            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>209 833</b>     | <b>374 809</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 15 | 4 523 624          | 3 099 273          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 523 624</b>   | <b>3 099 273</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>4 733 457</b>   | <b>3 474 082</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>306 772 123</b> | <b>307 738 615</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2023-12-31  | 2022-12-31  |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |             |             |
| Eget kapital                                 |             |             |
| Bundet eget kapital                          |             |             |
| Medlemsinsatser                              | 215 750 000 | 215 750 000 |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 142 339   | 1 579 000   |
| Summa bundet eget kapital                    | 217 892 339 | 217 329 000 |
| Fritt eget kapital                           |             |             |
| Balanserat resultat                          | −7 392 886  | −5 285 272  |
| Årets resultat                               | −935 809    | −1 544 275  |
| Summa fritt eget kapital                     | −8 328 695  | −6 829 547  |
| Summa eget kapital                           | 209 563 644 | 210 499 453 |
| SKULDER                                      |             |             |
| Långfristiga skulder                         |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16      | 63 553 818  |
| Summa långfristiga skulder                   | 63 553 818  | 63 838 154  |
| Kortfristiga skulder                         |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16      | 32 202 413  |
| Leverantörsskulder                           | 265 250     | 175 654     |
| Skatteskulder                                | 144 280     | 129 680     |
| Övriga skulder                               | 78 882      | 63 358      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17      | 963 837     |
| Summa kortfristiga skulder                   | 33 654 661  | 33 401 008  |
| Summa eget kapital och skulder               | 306 772 123 | 307 738 615 |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | Not 18           |                  |
|                                                                                     | -935 809         | -1 544 275       |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 2 225 367        | 2 225 367        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 289 558</b> | <b>681 092</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 164 975          | -31 739          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 358 905          | 54 357           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 813 438</b> | <b>703 710</b>   |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                                       |                  |                  |
| Förändring av finansiella anläggningstillgångar                                     | 500              | 0                |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                  |                  |
| Förändring av skuld                                                                 | -389 587         | -425 004         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-389 087</b>  | <b>-425 004</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>1 424 351</b> | <b>278 706</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>3 099 273</b> | <b>2 820 567</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>4 523 624</b> | <b>3 099 273</b> |

# 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.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                     | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder               | 4 020 121                | 3 799 472                |
| Hyror, lokaler                      | 327 168                  | 302 100                  |
| Hyror, garage                       | 552 960                  | 552 960                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -37 029                  | -32 450                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage  | -331                     | -2 648                   |
| Vattenavgifter                      | 205 018                  | 194 340                  |
| Elavgifter                          | 477 410                  | 254 406                  |
| Sophämningsavgifter                 | 9 660                    | 9 660                    |
| Debiterad fastighetsskatt-          | 4 188                    | 4 188                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>5 559 165</b>         | <b>5 082 028</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter                   | 5 100                    | 6 600                    |
| Övriga ersättningar                    | 37 131                   | 34 239                   |
| Fakturerade kostnader                  | 2 770                    | 2 257                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -3                       | -6                       |
| Erhållna statliga bidrag, elstöd.      | 178 763                  | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 2 928                    | 16 867                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>226 689</b>           | <b>59 957</b>            |



**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 661                   | 0                        |
| Reparationer                         | -157 839                 | -129 826                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -72 140                  | -72 140                  |
| Försäkringspremier                   | -79 594                  | -70 920                  |
| Kabel- och digital-TV                | -210 495                 | -206 600                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 6 000                    | 7 500                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -3 739                   | -16 607                  |
| Serviceavtal                         | -22 818                  | -4 353                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -57 098                  | -13 596                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -120 367                 | -42 799                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | 0                        | 2 875                    |
| Förbrukningsinventarier              | -3 070                   | -7 483                   |
| Frakter och transporter              | 0                        | -2 637                   |
| Vatten                               | -329 417                 | -312 207                 |
| Fastighetsel                         | -500 072                 | -595 288                 |
| Uppvärmning                          | -470 756                 | -467 844                 |
| Sophantering och återvinning         | -208 125                 | -203 887                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -52 872                  | -92 328                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 284 063</b>        | <b>-2 228 140</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                               | -10 548                  | -1 768                   |
| Förvaltningsarvode administration          | -603 605                 | -591 375                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -25 008                  | -25 000                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -22 331                  | -25 743                  |
| Kreditupplysningar                         | 0                        | -2 183                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -16 538                  | -18 600                  |
| Kontorsmateriel                            | -5 445                   | -3 867                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 240                   | -3 240                   |
| Bankkostnader                              | -3 352                   | -540                     |
| Övriga externa kostnader                   | -1 226                   | -1 500                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-691 293</b>          | <b>-673 816</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -117 515                 | -103 269                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -5 742                   | -12 789                  |
| Sociala kostnader                                     | -32 474                  | -31 279                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-155 731</b>          | <b>-147 337</b>          |

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

|                                                                                              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -2 225 367               | -2 225 367               |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-2 225 367</b>        | <b>-2 225 367</b>        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra<br>företag | 2 430                    | 11 664                   |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>               | <b>2 430</b>             | <b>11 664</b>            |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 1 932                    | 11 846                   |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 31 861                   | 8 052                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 262                      | 178                      |
| Skattefria ränteintäkter                                      | 748                      | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>34 804</b>            | <b>20 076</b>            |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 400 132               | -1 442 680               |
| Övriga räntekostnader                                   | -2 310                   | -660                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 402 442</b>        | <b>-1 443 340</b>        |



**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 267 044 000        | 267 044 000        |
| Mark                                          | 46 000 000         | 46 000 000         |
|                                               | <b>313 044 000</b> | <b>313 044 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>313 044 000</b> | <b>313 044 000</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -8 901 467         | -6 676 100         |
|                                                        | <b>-8 901 467</b>  | <b>-6 676 100</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -2 225 367         | -2 225 367         |
|                                                        | <b>-2 225 367</b>  | <b>-2 225 367</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-11 126 833</b> | <b>-8 901 467</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>301 917 167</b> | <b>304 142 533</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 255 917 167        | 258 142 533        |
| Mark                                                   | 46 000 000         | 46 000 000         |

**Taxeringsvärden**

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder                     | 156 000 000        | 156 000 000        |
| Lokaler                      | 7 214 000          | 7 214 000          |
|                              |                    |                    |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>163 214 000</b> | <b>163 214 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>135 400 000</i> | <i>135 400 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>27 814 000</i>  | <i>27 814 000</i>  |

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 243 st kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen   | 121 500*       | 122 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>121 500</b> | <b>122 000</b> |

\* 500 kr är kostnadsförda eftersom de gäller medlemsavgift.

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2023-12-31    | 2022-12-31   |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto                    | 60 619        | 121          |
| Andra kortfristiga fordringar  | 0             | 2 190        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>60 619</b> | <b>2 311</b> |



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 94 299         | 79 594         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 35 628         | 145 613        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 19 257         | 0              |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 0              | 19 310         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0              | 126 712        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>149 184</b> | <b>371 229</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 5 000            | 2 810            |
| Bankmedel                   | 1 245 777        | 1 213 916        |
| Transaktionskonto           | 3 272 846        | 1 882 547        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 523 624</b> | <b>3 099 273</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                      | 95 756 231        | 96 145 818        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -283 336          | -425 004          |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -31 919 077       | -31 882 660       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>63 553 818</b> | <b>63 838 154</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 1,15%      | 2024-11-25          | 32 060 745,00        | 0,00                    | 141 668,00         | 31 919 077,00        |
| SWEDBANK     | 4,10%      | 2025-11-25          | 32 024 328,00        | 0,00                    | 106 251,00         | 31 918 077,00        |
| SWEDBANK     | 1,31%      | 2026-11-25          | 32 060 745,00        | 0,00                    | 141 668,00         | 31 919 077,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>96 145 818,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>389 587,00</b>  | <b>95 756 231,00</b> |

\*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 95 756 231 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 Swedbankslån om 31 919 077 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**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 19 379         | 19 378         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 288 249        | 80 965         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 3 506          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 69 375         | 96 257         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 73 760         | 67 318         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 5 557          | 5 509          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 61 673         | 61 673         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 442 338        | 393 552        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>963 837</b> | <b>724 652</b> |

**Not 18 Tilläggsupplysning till Kassaflödesanalysen**

|                | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------|------------|------------|
| Erhållen ränta | 34 804     | 20 076     |
| Erlagd ränta   | -1 195 158 | -1 404 568 |

**Not 19 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 97 775 000 | 97 775 000 |

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets 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

\_\_\_\_\_  
Magnus Andersson

\_\_\_\_\_  
Emilia Forslund

\_\_\_\_\_  
Dennis Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Nina Zandhoff Lindqvist  
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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets 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. 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 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 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 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, 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.

# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kostnadsfördelning</b>                                                   |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 2 284 063        | 2 228 139        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 691 293          | 673 816          |
| Personalkostnader                                                           | 155 731          | 147 337          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2 225 367        | 2 225 367        |
| Finansiella poster                                                          | 1 365 208        | 1 411 600        |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>6 721 663</b> | <b>6 686 260</b> |

**Driftkostnadsfördelning**

| Belopp i kr                                      | 2023             | 2022             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel grund                          | 0                | 1 658            |
| Fastighetsskötsel extra                          | 8 158            | 56 226           |
| Utemiljö grund                                   | 23 059           | 0                |
| Utemiljö extra                                   | 5 877            | 0                |
| Rabatt/återbäring från RB                        | -6 000           | -7 500           |
| Systematiskt brandskyddsarbete                   | 3 739            | 16 607           |
| Serviceavtal                                     | 22 818           | 4 353            |
| Städ grund                                       | 0                | 15 380           |
| Städ extra                                       | 15 778           | 19 064           |
| Obligatoriska besiktningsskostnader              | 0                | 3 150            |
| Hissbesiktning                                   | 57 098           | 10 446           |
| Snö- och halkbekämpning                          | 120 367          | 42 799           |
| Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen        | 0                | 2 690            |
| Rep utgift mtrl inköp installationer             | 0                | 684              |
| Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser           | 0                | 1 031            |
| Rep bostäder utg för köpta tj                    | 38 224           | 9 094            |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj         | 2 381            | 26 699           |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning    | 4 885            | 0                |
| Rep installationer utg för köpta tj              | 57 706           | 0                |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet          | 2 047            | 1 209            |
| Rep install utg för köpta tj Värme               | 1 774            | -6 347           |
| Rep install utg för köpta tj El                  | 0                | 2 096            |
| Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon | 0                | 1 031            |
| Rep install utg för köpta tj Hissar              | 4 560            | 54 102           |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem           | 0                | 20 772           |
| Rep huskropp utg för köpta tj                    | 9 933            | 0                |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar    | 0                | 6 894            |
| Rep markytor utg för köpta tj                    | 1 054            | 0                |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj            | 22 258           | 0                |
| Rep garage utg för köpta tj                      | 0                | 2 893            |
| Försäkringsskador                                | 9 929            | 6 978            |
| Vandalisering                                    | 3 087            | 0                |
| UH huskropp utg för köpta tj                     | 1 661            | 0                |
| Fastighetsel                                     | 500 072          | 595 288          |
| Uppvärmning                                      | 470 756          | -19 543          |
| Fjärrvärme                                       | 0                | 487 386          |
| Vatten                                           | 329 417          | 312 207          |
| Sophämtning                                      | 207 200          | 203 887          |
| Extra sophämtning                                | 925              | 0                |
| Fastighetsförsäkring                             | 79 594           | 70 920           |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)             | 210 495          | 206 600          |
| Övriga fastighetskostnader                       | 0                | -2 875           |
| Fastighetsskatt                                  | 72 140           | 72 140           |
| Förbrukningsinventarier                          | 996              | 450              |
| Förbrukningsmaterial                             | 2 074            | 7 033            |
| Övriga kostnader för frakter och transporter     | 0                | 2 637            |
| <b>Summa driftkostnader</b>                      | <b>2 284 063</b> | <b>2 228 139</b> |

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

|                                                  | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| BOA                                              | 6 140 kr/kvm | 6 140 kr/kvm |
| Belopp i kr                                      | 2023         | 2022         |
| Bevakningskostnader                              | 0            | 0            |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)             | 34           | 34           |
| Ersättningar till hyresgäster                    | 0            | 0            |
| Extra sophämtning                                | 0            | 0            |
| Fastighetsel                                     | 81           | 97           |
| Fastighetsförsäkring                             | 13           | 12           |
| Fastighetsskatt                                  | 12           | 12           |
| Fastighetsskötsel extra                          | 1            | 9            |
| Fastighetsskötsel grund                          | 0            | 0            |
| Fjärrvärme                                       | 0            | 79           |
| Förbrukningsinventarier                          | 0            | 0            |
| Förbrukningsmaterial                             | 0            | 1            |
| Försäkringsskador                                | 2            | 1            |
| Hissbesiktning                                   | 9            | 2            |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK            | 0            | 0            |
| Obligatoriska besiktningsskostnader              | 0            | 1            |
| Rabatt/återbäring från RB                        | -1           | -1           |
| Rep bostäder utg för köpta tj                    | 6            | 1            |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj            | 4            | 0            |
| Rep garage utg för köpta tj                      | 0            | 0            |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning    | 1            | 0            |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj         | 0            | 4            |
| Rep huskropp utg för köpta tj                    | 2            | 0            |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar    | 0            | 1            |
| Rep install utg för köpta tj El                  | 0            | 0            |
| Rep install utg för köpta tj Hissar              | 1            | 9            |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem           | 0            | 3            |
| Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon | 0            | 0            |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet          | 0            | 0            |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation         | 0            | 0            |
| Rep install utg för köpta tj Värme               | 0            | -1           |
| Rep install utg för köpta tj Övrigt              | 0            | 0            |
| Rep installationer utg för köpta tj              | 9            | 0            |
| Rep lokaler utg för köpta tj                     | 0            | 0            |
| Rep markytor utg för köpta tj                    | 0            | 0            |
| Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser           | 0            | 0            |
| Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen        | 0            | 0            |
| Rep utgift mtrl inköp installationer             | 0            | 0            |
| Rep utgift mtrl inköp lokaler                    | 0            | 0            |
| Serviceavtal                                     | 4            | 1            |
| Snö- och halkbekämpning                          | 20           | 7            |
| Sophämtning                                      | 34           | 33           |
| Städ extra                                       | 3            | 3            |
| Städ grund                                       | 0            | 3            |
| Systematiskt brandskyddsarbete                   | 1            | 3            |
| UH huskropp utg för köpta tj                     | 0            | 0            |
| UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar     | 0            | 0            |
| Uppvärmning                                      | 77           | -3           |
| Utemiljö extra                                   | 1            | 0            |
| Utemiljö grund                                   | 4            | 0            |
| Vandalisering                                    | 1            | 0            |
| Vatten                                           | 54           | 51           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 0            | 0            |
| Övriga kostnader för frakter och transporter     | 0            | 0            |
| Övriga kostnader för transportmedel              | 0            | 0            |
| Övriga utgifter för köpta tjänster               | 0            | 0            |

Summa driftkostnader

---

372,00

362,89

---

# 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](http://www.riksbyggen.se)





**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860