

# BRF V I NGA



**Årsredovisning**

**2023**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vinga i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716444-9642 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-04-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 28:12	1991-01-01	1996

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår i styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	63
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7970
5	lägenheter (hyresrätt)	334
66	garageplatser	792
<b>Totalt 173 objekt</b>		<b>9159</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 42 st 2 rok, 46 st 3 rok, 16 st 4 rok.

## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sannegården GA:4	G:A	716444-8453	12500 / 101313	Gemensamma kommunikationsytor, Planteringar och närparkering, Ytterbelysning, Lampor och belysningspållare, Dagvattenledningar med brunnar inklusive avledning av dagvatten
Göteborg Sannegården GA:5	G:A	716444-8453	12500 / 35720	Kallvattenledning med brandposter, Vattenmätarebrunn och submätare, Spillvattenledning
Göteborg Sannegården GA:10	G:A	716444-8453	10683 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler
Göteborg Sannegården GA:2	G:A	716444-8453	12500 / 404438	Kaj med tillhörande träbryggor och förankringsanordningar för kajen, Gångförbindelse mellan kajen och lokalgatan styrfarten, Park med tillhörande anläggningar, Ytterbelysning, Lampor och belysningspållare utmed kajen och inom parken, Konstnärlig utsmyckning på kajen

## Totalt 4 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bengt Samson	Ordförande	2023-05-30
Hans Augustsson	Ledamot	2017-06-29
Titti Tindvall	Ledamot	2020-06-11
Angela Janemalm	Ledamot	2021-05-19
Anna-Karin Antelme	HSB Ledamot	2021-12-29
Henrik Karlsson	Ledamot	2021-05-19
Åsa Grellsgård	Ledamot	2023-09-19
Christian Lyckemark	Ledamot	2023-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Samson, Hans Augustsson, Titti Tindvall och Åsa Grellsgård.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Augustsson, Bengt Samson, Titti Tindvall och Angela Janemalm.

Revisorer har varit: Anna-Karin Strömvall med Birgit Bolin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Torgny Bohlin (sammanställande), Suzana Stevanell samt Roger Strömvall, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 45 medlemmar varav 30 var röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-14 Antagande av nya stadgar, godkännande installation av IMD och solcellsanläggning samt fyllnadsval ordinarie ledamot.

Antal närvarande medlemmar 61 varav 49 var röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +20%, har därefter varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-09.

**Under året har följande genomförts:**

- Värmeinjustering
- Installation nyckelkarusell och hotspot
- Fortsatt konvertering till LED-belysning i fastigheten
- Ny kyl och frys i Vingasalen
- Nytt bastuaggregat
- Spolning av gångvägar och murar i trädgården
- Upphandling av IMD, solcellsanläggning och renovering garagegolv
- Införande plaståtervinning
- Kontinuerligt reparationer, besiktningar och underhåll enligt plan

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Kontinuerligt underhåll enligt plan.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

- Installation IMD och solcellsanläggning
- Underhåll lekplats
- Renovering garagegolv
- Underhåll terrasser, byte av trätrall
- Fasad- och balkongunderhåll
- OVK-besiktning
- Rensning ventilationskanaler
- Byte avstängningsventiler vatten
- Underhåll tvättstuga
- Underhåll exteriörbelysning trädgård

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 151 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	239	206	270	238	256
Skuldsättning, kr/kvm	3 881	4 311	4 383	4 454	4 526
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 460	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	147	151	151	132	138
Årsavgifter, kr/kvm	764	628	628	628	628
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	820	771	767	774	773
Nettoomsättning, tkr	7 495	6 468	6 392	6 471	6 472
Resultat efter finansiella poster, tkr	912	-1 156	-356	-1 278	7
Soliditet, %	74	73	73	72	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	60 169 683	0	0	60 169 683
Upplåtelseavgifter, kr	34 541 196	0	0	34 541 196
Underhållsfond, kr	7 236 517	0	1 353 663	8 590 181
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>101 947 396</b>	<b>0</b>	<b>1 353 663</b>	<b>103 301 060</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 713 727	-1 155 855	-1 353 663	204 208
Årets resultat, kr	-1 155 855	1 155 855	912 352	912 352
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 557 872</b>	<b>0</b>	<b>-441 311</b>	<b>1 116 560</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>103 505 268</b>	<b>0</b>	<b>912 352</b>	<b>104 417 620</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 337 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 557 871
Årets resultat, kr	912 352
Reservation till underhållsfond, kr	-1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 337
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 116 560</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 116 560</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 494 893	6 467 863
Övriga rörelseintäkter	Not 2	11 990	10 614
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 506 883</b>	<b>6 478 477</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 350 243	-3 578 378
Underhållskostnader	Not 4	-46 337	-1 870 619
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 189	-286 503
Personalkostnader	Not 6	-327 370	-299 722
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 229 703	-1 229 703
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 288 841</b>	<b>-7 264 924</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 218 042</b>	<b>-786 447</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	95 104	22 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 400 794	-391 526
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 305 690</b>	<b>-369 408</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>912 352</b>	<b>-1 155 855</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	129 337 865	130 515 561
Inventarier	Not 12	52 003	104 010
Konstverk	Not 13	648 108	648 108
		<u>130 037 976</u>	<u>131 267 679</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	1 162 791	1 162 791
		<u>1 162 791</u>	<u>1 162 791</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>131 200 767</b>	<b>132 430 470</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	3 595	0
Övriga fordringar	Not 16	3 775 150	4 740 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	317 486	371 194
		<u>4 096 231</u>	<u>5 111 988</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	6 200 000	4 200 000
Kassa och bank		23 710	62 701
Summa omsättningstillgångar		<b>10 319 941</b>	<b>9 374 689</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>141 520 709</b>	<b>141 805 160</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	94 710 879	94 710 879
Underhållsfond	8 590 181	7 236 517
	<u>103 301 060</u>	<u>101 947 396</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	204 208	2 713 727
Årets resultat	912 352	-1 155 855
	<u>1 116 560</u>	<u>1 557 872</u>
Summa eget kapital	<b>104 417 620</b>	<b>103 505 268</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	35 550 000	36 150 000
Leverantörsskulder	319 402	904 094
Skatteskulder	25 317	20 855
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	28 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 179 494
	<u>37 103 089</u>	<u>38 299 892</u>
Summa skulder	<b>37 103 089</b>	<b>38 299 892</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>141 520 709</b>	<b>141 805 160</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	912 352	-1 155 855
Avskrivningar	1 229 703	1 229 703
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 142 055	73 848
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	65 667	2 259
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-596 803	948 530
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 610 919	1 024 637
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i markanläggningar	0	-74 288
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	573 820
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-600 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 010 919</b>	<b>998 457</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 839 940</b>	<b>8 489 591</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 850 859</b>	<b>8 839 940</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 484 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 086 196	5 071 848
Hyror	1 350 720	1 349 522
Elintäkter	13 104	-2 020
Övriga intäkter	44 873	48 513
	<b>7 494 893</b>	<b>6 467 863</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	<b>11 990</b>	<b>10 614</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	669 909	672 154
Reparationer	312 985	516 717
El	207 833	192 906
Uppvärmning	893 556	818 805
Vatten	242 936	253 201
Sophämtning	219 119	204 382
Övriga avgifter	285 967	308 737
Förvaltningsarvoden	298 450	290 324
Övriga driftskostnader	219 488	321 152
	<b>3 350 243</b>	<b>3 578 378</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	9 997	191 026
VVS	53 938	18 496
Transport	2 625	0
Byggnad utvändigt	-17 500	914 474
Markytor	-2 723	77 884
Utrustning	0	668 739
	<b>46 337</b>	<b>1 870 619</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	217 003	209 513
Medlemsavgifter	39 300	40 740
Övriga externa kostnader	78 886	36 250
	<b>335 189</b>	<b>286 503</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	170 625	156 977
Sammanträdesersättningar	44 000	37 500
Revisorsarvode	9 844	9 056
Löner och andra ersättningar	35 843	34 557
Sociala kostnader	67 058	61 631
	<b>327 370</b>	<b>299 722</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 159 399	1 159 399
Markanläggningar	18 297	18 297
Inventarier	52 007	52 007
	<b>1 229 703</b>	<b>1 229 703</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	2 276	165
Övriga ränteintäkter	92 828	21 953
	<b>95 104</b>	<b>22 118</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 398 719	390 495
Övriga finansiella kostnader	2 075	1 031
	<b>1 400 794</b>	<b>391 526</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>912 352</b>	<b>-1 155 855</b>
Avsättning till underhållsfond	-1 400 000	-1 400 000
Disposition ur underhållsfond	46 337	1 820 619
Resultat efter underhållspåverkan	-441 311	-735 236

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	142 619 014	143 781 305
Årets investeringar	0	-1 162 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 619 014	142 619 014
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 056 371	-15 896 972
Nedskrivning byggnader	-16 579 144	-16 579 144
Årets avskrivningar	-1 159 399	-1 159 399
Utgående avskrivningar	-34 794 914	-33 635 515
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>107 824 100</b>	<b>108 983 499</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	182 963	108 675
Årets investeringar	0	74 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 963	182 963
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 901	-32 604
Årets avskrivningar	-18 297	-18 297
Utgående avskrivningar	-69 198	-50 901
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>113 765</b>	<b>132 062</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>21 400 000</b>	<b>21 400 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>129 337 865</b>	<b>130 515 561</b>
Taxeringsvärde för Sannegården 28:12		
Byggnad - bostäder	146 000 000	146 000 000
Byggnad - lokaler	4 562 000	4 562 000
	150 562 000	150 562 000
Mark - bostäder	103 000 000	103 000 000
Mark - lokaler	136 000	136 000
	103 136 000	103 136 000
Taxeringsvärde totalt	253 698 000	253 698 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	105 000 000	105 000 000
<i>Varav frigjorda</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	-179 504	468 604
Årets investeringar	0	-648 108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	468 604	468 604
Ingående avskrivningar	-364 594	-312 587
Årets avskrivningar	-52 007	-52 007
Utgående avskrivningar	-416 601	-364 594
<b>Bokfört värde</b>	<b>52 003</b>	<b>104 010</b>
<b>Not 13 Konstverk</b>		
Konstverk, avskrives ej	648 108	648 108
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Eriksbergs Samfällighet	1 116 291	1 116 291
	1 116 791	1 116 791
<b>Not 15 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	3 595	0
	3 595	0

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 627 149	4 577 239			
Skattekonto	144 544	163 019			
Handkassa	3 457	536			
	<b>3 775 150</b>	<b>4 740 794</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	225 304	355 387			
Förperiodiserad fakturor	20 735	0			
Upplupna intäkter	71 447	15 807			
	<b>317 486</b>	<b>371 194</b>			
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-08-17	2024-08-17	12 mån	3,75%	3 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-01-31	2024-01-31	12 mån	2,60%	1 200 000
Handelsbanken	2023-07-20	2024-01-20	6 mån	3,62%	2 000 000
					<b>6 200 000</b>
Fastränteplacering					4 200 000
					<b>6 200 000</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758324160	4,44%	2024-05-08	13 296 760	0
Nordea Hypotek AB	39758324179	4,44%	2024-05-08	11 453 240	600 000
Nordea Hypotek AB	39758324187	4,44%	2023-02-08	10 800 000	0
				35 550 000	600 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					600 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					34 950 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					35 550 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>0</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 550 000
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Mervärdesskatt				28 876	20 641
				<b>28 876</b>	<b>20 641</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				232 053	121 675
Ovriga upplupna kostnader				308 089	473 576
Förutbetalda hyror och avgifter				639 352	609 051
				<b>1 179 494</b>	<b>1 204 302</b>

Göteborg

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Angela Janemalm

Anna-Karin Antelme

Bengt Henrik Karlsson

Bengt Samson

Christian Lyckemark

Hans Kenneth Augustsson

Titti Tindvall

Åsa Grellsgård

Vår revisionsberättelse är signerad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anna-Karin Strömwall  
Av föreningen vald revisorFiola Rexhepi  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vinga i Göteborg, org.nr. 716444-9642

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vinga i Göteborg för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vinga i Göteborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Karin Strömvall  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Vinga i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT SAMSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:10:58



**ANNA-KARIN ANTELME**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 13:51:17



**ÅSA GRELLSGÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 10:33:14



**BENGT HENRIK KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:58:25



**CHRISTIAN LYCKEMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:41:15



**HANS KENNETH AUGUSTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:10:40



**ANGELA JANEMALM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 16:22:25



**TITTI TINDVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 16:30:20



**ANNA-KARIN STRÖMVALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:16:33



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:36:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Vinga i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA-KARIN STRÖMVALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:38:30



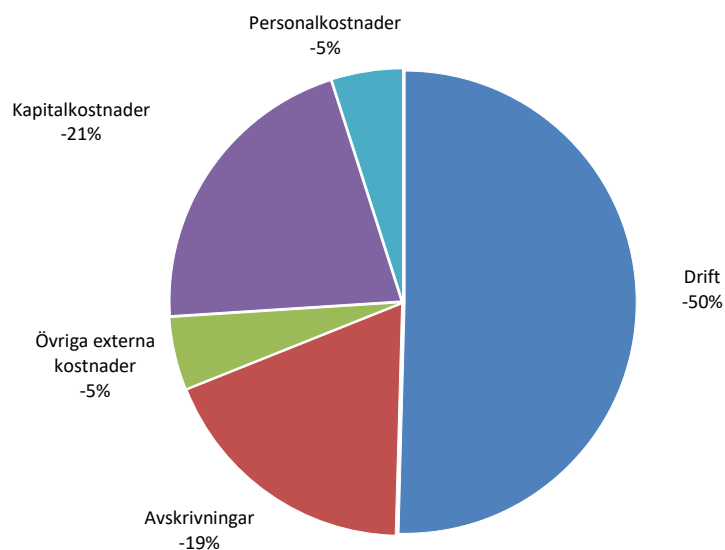
**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

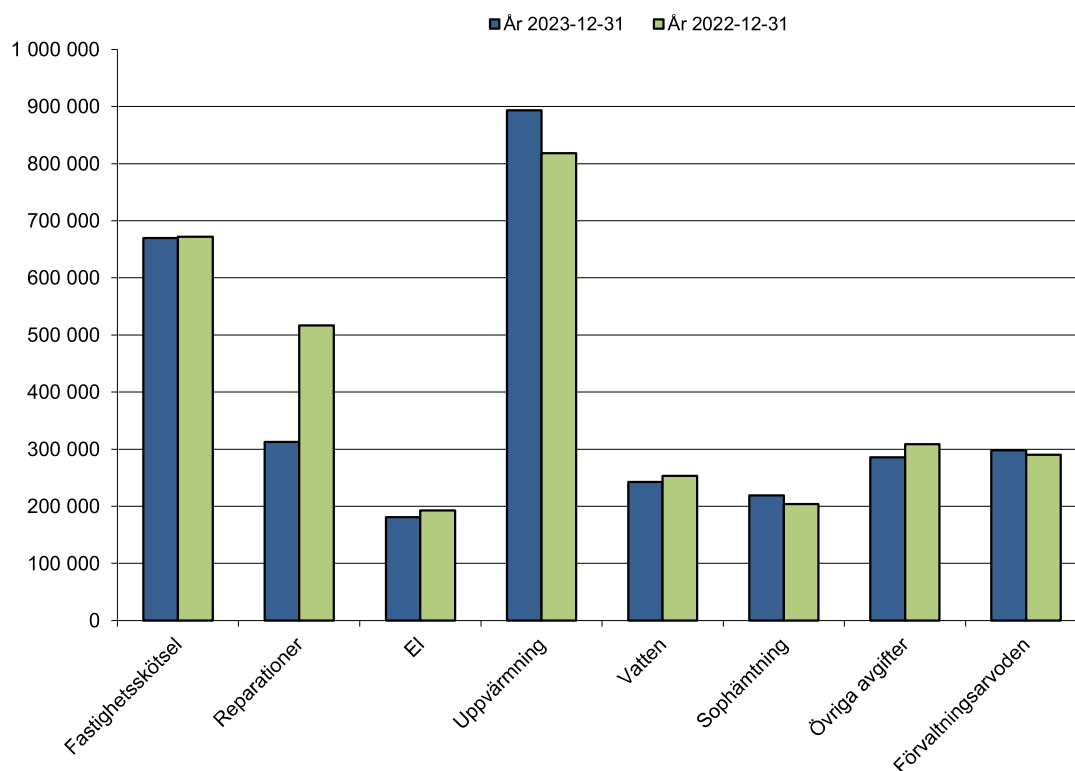
E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:36:28



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## MÅL OCH VISIONER

- Att samtliga lägenheter i föreningen blir bostadsrättslägenheter.
  - Verka för att hålla fastigheten i nyskick och tillgodose medlemmars krav på trygghet och god boendeservice till lägsta möjliga kostnad.
  - Skapa en god atmosfär för de boende med stöd av bland annat föreningens gemensamma anläggningar i fastigheten.
  - Skapa förutsättningar för en god kommunikation med medlemmar, hyresgäster och övriga intressenter och näringsidkare i fastigheten.
  - En realistisk och ekonomisk balanserad underhålls- och investeringsplan över en 30-årsperiod.
  - Att aktivt följa den ekonomiska utvecklingen för att säkerställa föreningens nuvarande och framtida ekonomiska ställning.
  - Tillsammans med föreningens medlemmar hitta/utveckla nya aktiviteter för att öka gemenskapen.
  - Att aktivt verka för att upphandlingar och övrigt arbete tar hänsyn till minskad miljöpåverkan och hållbarhet.
- 

## DET GODA BOENDET

Boende i föreningen har tillgång till tvättstuga, bastu och hobbyrum. Möjlighet finns också att hyra våra gästlägenheter Ada och Beda eller vår festlokal Vingasalen.

## AKTIVITETER

Föreningen har under året genomfört två pubkvällar då styrelsen informerat om aktuella beslut och händelser i Brf Vinga. I juni månad genomfördes en välbesökt gårdsfest med underhållning. Vår och höst genomfördes gemensamma trädgårdsdagar som avslutas med korvgrillning. Vår ljusanläggning till flaggstången tändes traditionsenligt den 1:a advent med gemensamt firande på gården med pepparkakor, lussekatter och glögg med tillbehör.

Föreningen har en från styrelsen fristående aktivitetsgrupp som nu varit aktiv i två år och som kontinuerligt träffas i föreningens festlokal Vingasalen. Där planeras gemensamma aktiviteter så som bio- och teaterbesök, lunchpromenader och mycket annat. Kommande aktiviteter anslås på anslagstavlor i trappuppgångarna och på Brf Vingas Facebook-sida.

## MEDLEMSKONTAKT

Information till och från medlemmar har kontinuerligt förts genom vår hemsida, utdelad information och via ömsesidiga mejl-kontakter och personliga möten. Information lämnas också via anslag i våra trappuppgångar. Vinga-Nytt, vår tidning, har utkommit med ett nummer under året.

Föreningsexpeditionen är bemannad för besök varje onsdag mellan kl. 18:30-19:00 då det också finns möjlighet att slänga brännbara sopor i vårt grovsoprum. Varje styrelseledamot har tilldelats jourveckor då bemanning av expeditionen ingår.

## **STYRELSESAMMANSÄTTNING OCH ANSVARSOMRÅDEN**

### **Styrelsens sammansättning från 1/1 till 17/5 2023:**

Mats Åström	Ordförande
Hans Augustsson	Vice ordförande, fastighetsansvarig
Titti Tindvall	Ledamot, sekreterare
Bengt Samson	Ledamot, avtalsansvarig
Henrik Carlsson	Ledamot, IT-ansvarig
Maria Gardelund	Ledamot, trädgårdsansvarig
Angela Janemalm	Ledamot, ansvarig för gemensamhetslokaler
Anna-Karin Antelme	Ledamot, utsedd av HSB-förening

### **Styrelsens sammansättning från 17/5 till 31/12 2022:**

Bengt Samson	Ordförande
Hans Augustsson	Ledamot, vice ordförande, fastighetsansvarig
Titti Tindvall	Ledamot, sekreterare
Christian Lyckemark	Ledamot, fastighet
Angela Janemalm	Ledamot, ansvarig för aktiviteter
Henrik Carlsson	Ledamot, informations- och IT-ansvarig
Maria Gardelund	Ledamot, information- och trädgårdsansvarig t.o.m. 21/6
Åsa Grellsgård	Ledamot, trädgårdsansvarig, aktiviteter fr.o.m. 14/9
Anna-Karin Antelme	Ledamot, utsedd av HSB-förening

### **Firmatecknare var under perioden 1/1–17/5**

Mats Åström  
Hans Augustsson  
Titti Tindvall  
Angela Janemalm, två i förening

### **Firmatecknare under perioden 17/5–31/12**

Bengt Samson  
Hans Augustsson  
Titti Tindvall,  
Angela Janemalm, två i förening.

### **Revisorer**

Anna-Karin Strömvall, revisor och Birgit Gustafsson Bohlin som revisorssuppleant, valda av stämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor (BoRevision).

### **Valberedning**

Torgny Bohlin som sammankallande och ordförande, Roger Strömvall och Suzana Stevanell, samtliga valda av stämman.

### **Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige**

Titti Tindvall, ordinarie  
Hans Augustsson, suppleant

### **Föreningens representanter i Eriksbergs Samfällighetsförening**

Titti Tindvall, styrelsesuppleant  
Hans Augustsson, valberedningen

---

Verksamhetsåret inleddes med kraftigt stigande räntor och styrelsen såg sig nödsakad att höja avgifterna med 20 % från årsskiftet 2022-2023. Vingas räntekostnader ökade från 143.000 kr till 1.200.000 kr mellan 2021 och 2023 samtidigt som inflationen gjorde övriga fastighetskostnader betydligt högre. Den höjning vi gjorde då verkar vara tillräcklig som det ser ut nu.

Vid stämman i maj togs beslut om att utvärdera konsekvenserna av att införa individuell mätning och debitering (IMD) av el i fastigheten och då med ett enda abonnemang för både fastigheten och samtliga lägenheter. Samtidigt beslöts att utvärdera vad en investering i solcellsanläggning skulle innebära för Vinga. Under våren och sommaren har styrelsen jobbat med detta och fått in offerter och tagit fram beslutsunderlag.

Vid en extra föreningsstämma i september beslöts att gå vidare med både upphandling av IMD samt installation av solceller. Upphandlingen av IMD är klar och entreprenör antagen. Offerter avseende solcellsanläggning har tagits in och utvärdering pågår. Planen är att installationen ska vara genomförd första halvåret 2024.

Vi hade planerat att renovera garagegolvet under 2023, men de offerter vi fick in visade sig vara betydligt dyrare än vad vi beräknat. Dessutom skulle genomförandet dra ut på tiden och vi konstaterade betydande svårigheter att hitta tillfälliga parkeringar åt garaget alla bilar. I stället beslöts att renovera golvet enbart på de mest utsatta ytorna och att arbetet skulle genomföras etappvis. Entreprenör är antagen och arbetet planeras startas i februari 2024.

Styrelsen har medvetet varit försiktig med att starta kostsamma projekt under året med tanke på den osäkra utvecklingen av räntorna.

Göteborg 2024-01-12

HSB Brf Vinga  
Bengt Samson  
ordförande