



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Vinga i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vinga i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716444-9642 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	63
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7970
5	lägenheter (hyresrätt)	334
66	garageplatser	0
<b>Totalt 173 objekt</b>		<b>8367</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:2	G:A		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
Göteborg Sannegården GA:5	G:A		12500 / 35720	Kallvattenledning med brandposter, Vattenmätarebrunn och submätare, Spillvattenledning
Göteborg Sannegården GA:4	G:A		12500 / 101313	Gemensamma kommunikationsytor, Planteringar och närparkering, Ytterbelysning, Lampor och belysningspållare, Dagvattenledningar med brunnar inklusive avledning av dagvatten
Göteborg Sannegården GA:10	G:A		10683 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler

## Totalt 4 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mats Åström	Ordförande
Hans Kenneth Augustsson	Ledamot
Bengt Samson	Ledamot
Titti Tindvall	Ledamot
Angela Janemalm	Ledamot
Anna-Carin Antelme	HSB - ledamot
Bengt Henrik Karlsson	Ledamot
Maria Gardelund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Angela Janemalm, Henrik Carlson, Bengt Samson och Mats Åström.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hans Kenneth Augustsson, Titti Tindvall, Mats Åström, Angela Janemalm.

Firman tecknas 2 i förening enligt ovan av Stadgar 2003.

Revisorer har varit: Anna-Karin Strömwall som ordinarie och Birgit Gutstafsson Bohlin som suppleant valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 43 medlemmar varav 28 röstberättigade.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2022-05-12.

### Under året har:

- Nya termostater och termostatventiler installerats i samtliga radiatorer samt värmeinjustering gjorts.
- Samtliga rökluckor i fasad gatuplan har bytts ut, 18 till antal.
- Nya rökdetektorer (brandvarnare) har installerats i trapphus och garage.
- Utbyte av samtliga låscylindrar i allmänna utrymmen.
- Utbyggnad av uteplats lägenhet 107.
- Garagegolvsrenovering projekterats inför kommande upphandling.
- Fortsatt konvertering till LED-belysning och installation av rörelsedetektorer i garage.
- Badrumsrenovering hyreslägenhet 40.
- Relining av avlopp lägenhet 45 till stam Östra Eriksbergsgatan 74.
- Gästlägenheterna målats om.
- Ytterligare 10 laddstolpar installerats (bidragsfinansierat 50%).
- Installation av nytt larm på expeditionen.

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

Kontinuerligt underhåll enligt plan.

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

- Underhåll av lekplatsen
- Underhåll träpaneler, trätrall, tvätt av gårdsplattor och utemöbler
- Renovering garagegolv
- Underhåll av tak
- Fasadrenovering
- Underhåll balkonger
- Övrigt underhåll enligt plan

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 hyresrätter upplåtits.



Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 150 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 151.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	206	270	238	256	369
Skuldsättning, kr/kvm	4 311	4 383	4 454	4 526	4 597
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	151	151	132	138	138
Driftskostnad, kr/kvm	482	428	477	456	456
Årsavgifter, kr/kvm	628	628	628	628	661
Totala intäkter, kr/kvm	771	767	774	773	804
Nettoomsättning, tkr	6 468	6 392	6 471	6 472	6 736
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 156	-356	-1 278	7	-111
Soliditet, %	73	73	72	72	72

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## 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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	34 541 196	0	0	34 541 196
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 707 136	0	-470 619	7 236 517
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>102 418 015</b>	<b>0</b>	<b>-470 619</b>	<b>101 947 396</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 598 852	-355 744	470 619	2 713 727
Årets resultat, kr	-355 744	355 744	-1 155 855	-1 155 855
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 243 108</b>	<b>0</b>	<b>-685 236</b>	<b>1 557 872</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>104 661 123</b>	<b>0</b>	<b>-1 155 855</b>	<b>103 505 268</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 870 619 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	2 243 108
Årets resultat, kr	-1 155 855
Reservation till underhållsfond, kr	-1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 870 619
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 557 872</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>1 557 872</b>

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 467 863	6 392 438
Övriga rörelseintäkter	Not 2	10 614	37 776
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 478 477</b>	<b>6 430 215</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 578 378	-3 291 503
Underhållskostnader	Not 4	-1 870 619	-1 390 805
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 503	-445 891
Personalkostnader	Not 6	-299 722	-294 240
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 229 703	-1 227 516
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 264 924</b>	<b>-6 649 955</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-786 447</b>	<b>-219 740</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 118	7 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-391 526	-143 162
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-369 408</b>	<b>-136 004</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 155 855</b>	<b>-355 744</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 13 130 515 561	131 618 969
Inventarier	Not 14 104 010	156 017
Konstverk	Not 15 648 108	648 108
	<u>131 267 679</u>	<u>132 423 094</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 16 1 162 791	1 162 791
	<u>1 162 791</u>	<u>1 162 791</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>132 430 470</b>	<b>133 585 885</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 17 0	25 297
Övriga fordringar	Not 18 4 740 794	4 372 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19 371 194	329 919
	<u>5 111 988</u>	<u>4 727 423</u>
Kortfristiga placeringar	Not 20 4 200 000	4 200 000
Kassa och bank	62 701	99 176
Summa omsättningstillgångar	<b>9 374 689</b>	<b>9 026 599</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>141 805 160</b>	<b>142 612 484</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	94 710 879	94 710 879
Underhållsfond	7 236 517	7 707 136
	<u>101 947 396</u>	<u>102 418 015</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 713 727	2 598 851
Årets resultat	-1 155 855	-355 744
	<u>1 557 872</u>	<u>2 243 108</u>
Summa eget kapital	<b>103 505 268</b>	<b>104 661 123</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	0
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	36 150 000	36 750 000
Leverantörsskulder	904 094	406 514
Skatteskulder	20 855	17 297
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	20 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	19 324
	<u>1 204 302</u>	<u>758 227</u>
	38 299 892	37 951 362
Summa skulder	<b>38 299 892</b>	<b>37 951 362</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>141 805 160</b>	<b>142 612 484</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 10-20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 454 061 kr (5 484 061 kr).

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 071 848	5 047 004
Hyror	1 349 522	1 308 904
Elintäkter	-2 020	7 211
Övriga intäkter	48 513	29 319
	<b>6 467 863</b>	<b>6 392 438</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	<b>10 614</b>	<b>37 776</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	672 154	632 289
Reparationer	516 717	391 489
El	192 906	195 947
Uppvärmning	818 805	856 705
Vatten	253 201	214 934
Sophämtning	204 382	223 892
Övriga avgifter	308 737	304 439
Förvaltningsarvoden	290 324	269 763
Övriga driftskostnader	321 152	202 046
	<b>3 578 378</b>	<b>3 291 503</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	191 026	0
VVS	18 496	28 675
El och tele	0	209 006
Transport	0	1 145 244
Byggnad utvändigt	914 474	0
Markytor	77 884	0
Utrustning	668 739	7 880
	<b>1 870 619</b>	<b>1 390 805</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	209 513	180 624
Medlemsavgifter	40 740	40 440
Övriga externa kostnader	36 250	224 827
	<b>286 503</b>	<b>445 891</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	156 977	153 725
Sammanträdesersättningar	37 500	42 000
Revisorsarvode	9 056	8 869
Löner och andra ersättningar	34 557	33 810
Sociala kostnader	61 631	55 086
Kurser och konferenser	0	750
	<b>299 722</b>	<b>294 240</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 159 399	1 159 399
Markanläggningar	18 297	10 868
Inventarier	52 007	57 249
	<b>1 229 703</b>	<b>1 227 516</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	165	0
Övriga ränteintäkter	21 953	7 158
	<b>22 118</b>	<b>7 158</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	390 495	142 325
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	477
Övriga finansiella kostnader	1 031	360
	<b>391 526</b>	<b>143 162</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-1 155 855</b>	<b>-355 744</b>
Avsättning till underhållsfond	-1 400 000	-1 400 000
Disposition ur underhållsfond	1 870 619	1 390 805
Resultat efter underhållspåverkan	-685 236	-364 939

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13 Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	143 781 305	142 089 014
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 619 014	143 781 305
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 896 972	-14 737 573
Nedskrivning byggnad	-16 579 144	-16 579 144
Årets avskrivningar	-1 159 399	-1 159 399
Utgående avskrivningar	-33 635 515	-32 476 116
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>108 983 499</b>	<b>111 305 189</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	108 675	108 675
Årets investeringar	74 288	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 963	108 675
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 604	-21 736
Årets avskrivningar	-18 297	-10 868
Utgående avskrivningar	-50 901	-32 604
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>132 062</b>	<b>76 071</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>21 400 000</b>	<b>21 400 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>130 515 561</b>	<b>132 781 260</b>
Taxeringsvärde för Sannegården 28:12		
Byggnad - bostäder	146 000 000	121 000 000
Byggnad - lokaler	4 562 000	4 174 000
	150 562 000	125 174 000
Mark - bostäder	103 000 000	120 000 000
Mark - lokaler	136 000	277 000
	103 136 000	120 277 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>253 698 000</b>	<b>245 451 000</b>
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar <i>*varav frigjorda</i>	105 000 000 25 000 000	105 000 000 25 000 000
<b>Not 14 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 116 712	1 116 712
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 116 712	1 116 712
Ingående avskrivningar	-312 587	-255 338
Årets avskrivningar	-52 007	-57 249
Utgående avskrivningar	-364 594	-312 587
<b>Bokfört värde</b>	<b>752 118</b>	<b>804 125</b>
<b>Not15 Konstverk</b>		
Konstverk	648 108	648 108
<b>Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Andel i Eriksbergs Samfällighet	1 116 291	1 162 291
	<b>1 162 791</b>	<b>1 162 791</b>
<b>Not 17 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	0	7 431
Övriga kundfordringar	0	17 866
	<b>0</b>	<b>25 297</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 18 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 577 239	4 190 415			
Skattekonto	163 019	180 713			
Handkassa	536	1 079			
	<b>4 740 794</b>	<b>4 372 207</b>			
<b>Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	355 387	323 179			
Upplupna intäkter	15 807	6 740			
	<b>371 194</b>	<b>329 919</b>			
<b>Not 20 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-08-17	2023-08-17	12 mån	1,10%	3 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-01-31	2023-01-31	12 mån	0,30%	1 200 000
					<b>4 200 000</b>
Fasträntepacering				4 200 000	4 200 000
				<b>4 200 000</b>	<b>4 200 000</b>
<b>Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758249959	2,47%	2023-02-08	13 296 760	0
Nordea Hypotek AB	39758249967	2,47%	2023-02-08	12 053 240	600 000
Nordea Hypotek AB	39758249975	2,47%	2023-02-08	10 800 000	0
				36 150 000	600 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					600 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					35 550 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					36 150 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>0</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 150 000
<b>Not 22 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Mervärdesskatt				20 641	19 324
				<b>20 641</b>	<b>19 324</b>
<b>Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				121 675	18 730
Ovriga upplupna kostnader				473 576	183 499
Förutbetalda hyror och avgifter				609 051	555 998
				<b>1 204 302</b>	<b>758 227</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad.  
Göteborg

Angela Janemalm	Anna-Carin Antelme	Bengt Henrik Karlsson
Bengt Samson	Hans Kenneth Augustsson	Maria Gardelund
Mats Åström	Titti Tindvall	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektorniska underskrift.

Anna-Karin Strömvall  
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vinga i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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. 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 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 Brf Vinga i Göteborg för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Karin Strömvall  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Vinga i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATS ÅSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 14:17:07



**ANNA-KARIN ANTELME**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 13:27:35



**BENGT HENRIK KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 13:04:02



**BENGT SAMSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 21:41:47



**HANS KENNETH AUGUSTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 17:39:38



**ANGELA JANEMALM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 13:48:22



**TITTI TINDVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 15:22:56



**MARIA GARDELUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 13:05:04



**ANNA-KARIN STRÖMVALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 14:19:07



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 17:12:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-13 kl. 15:38:10



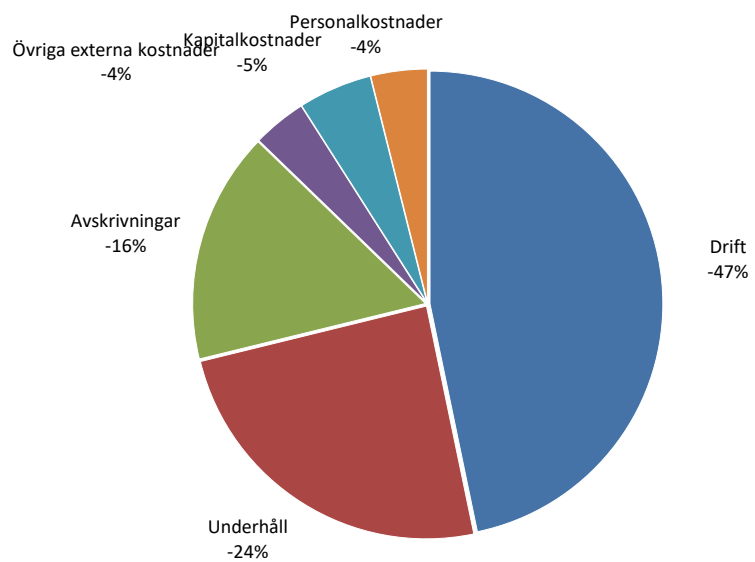
**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 17:12:28



# Totala kostnader



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.