



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Vingabåken



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vingabåken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Henrik Kamstedt	Ordförande
Fredrik Linde	Ledamot
Kristofer Lindh	Ledamot
Carin Tingvall	Ledamot

Klara Albinsson	Suppleant
Josef Martinovsky Kuzmanov	Suppleant
Maria Tickner Erling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Peter Tiselius	Ordinarie Intern	Brf Vingabåken
----------------	------------------	----------------

#### Valberedning

Maria Tickner Erling  
Carin Tingvall

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 327:3	2007	Göteborg
Majorna 327:10	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1931 och består av 2 flerbostadshus.

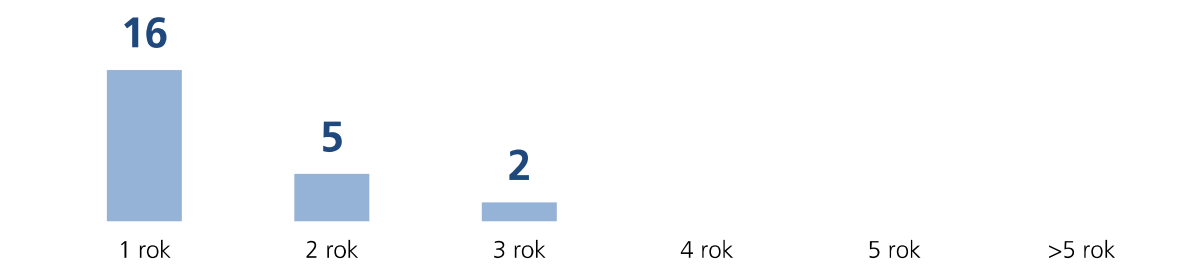
Fastigheternas värdeår är 1975.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 036 m<sup>2</sup>, varav 923 m<sup>2</sup> utgör boyta och 113 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ateljé	33 m <sup>2</sup>	2021-09-23

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2021	
Radonmätning	2021	
Dränering Vingagatan	2021 - 2022	Ny dränering mot innergård Vingagatan utförd hösten 2021 samt pumpbrunn för att leda bort vatten. Full återställning sker våren 2022.
Trädäck Såggatan	2020	
Cykel/barnvagns-skjul Såggatan	2020	
El-översyn	2020 - 2021	Nya lamparmaturer i trapphus samt källare. Kodlås på port (Vingagatan) samt genomgång av elcentraler.
Nytt sophus	2019	På Såggatan
Innergård	2019	Ny gång anlades. Gräsförbättringar, asfaltering och rivning av mur.
OVK	2019 - 2020	
Byte VC-pump (Såggatan)	2018	VC-pump gick sönder på Såggatan och byttes därför. Vingagatans byts vid behov.
Byte lägenhetsdörrar	2014	Åtgärdat. DALOC säkerhetsdörrar har installerats i alla lägenheter inkl. lokalen på Såggatan.
Uppgradering av tvättstugor	2013	Ny tvättmaskin och torktumlare på Vingagatan, samt nya avfuktare och torklinor på både Vingagatan och Såggatan.
Nya entrédörrar i båda fastigheterna.	2013	
Installation av postboxar	2012	
Takomläggning Såggatan	2012	Omläggning av tak på Såggatan. Byte samtliga plåtdetaljer inklusive stuprör. Nya snörasskydd och arbetsplattform.
Totalreovering källare Såggatan	2012	
Inredning av råvind Såggatan	2012	Råvinden har inretts till bostadsrättsyta.
Takreovering Vingagatan	2011	Omläggning av tak på Vingagatan. Byte samtliga plåtdetaljer inklusive stuprör. Nya snörasskydd och arbetsplattform.
Port Vingagatan	2011	Byte till fabriksbeställd port i valv Vingagatan.
Fasadreovering	2011	Totalreovering av samtliga fasader. Byte av skadat virke, målning trä- och mur. Målning av fönster.
Byte källarfönster Vingagatan	2011	Byte av samtliga källarfönster mot gården på Vingagatan till aluminiumfönster.
Reovering brunn Såggatan	2011	Byte av brunn och anslutande rör på gårdsplanen.
Friskluftsventiler	2011	Installation av friskluftsventiler i samtliga lägenheter.
Ventilation	2010 - 2011	Reovering av ventilationssystem. Installation av köksfläktar i samtliga lägenheter.
Målning tvättstugor	2010	
Rengöring självdragskanaler	2010	
Byte av källardörrar enligt brandskyddsnorm	2010 - 2011	
Grind mot Såggatan	2009	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Spolning VA	2020-2025	Rådgivning kommer ske för att bedöma om spolning är nödvändig.
Byte VVC-pumpar	2020-2025	Avvaktar rådgivning från Gbg Energi.
Byte VC-pump (Vingagatan)	2020-2025	Vid behov.
Fönstermålning & slipning av fönster	2021-2022	*Större åtgärd
Fasadmålning	2021-2022	*Större åtgärd
Renovering trapphus	2021-2022	Samt byte av mattor. *större åtgärd
Enl. underhållsplan	2025-2038	Underhållsplan följs med byte av stammar VA 2038.

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

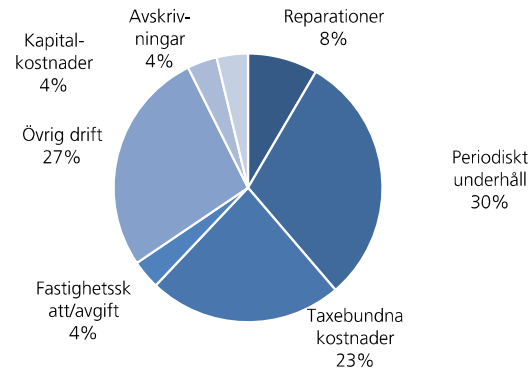
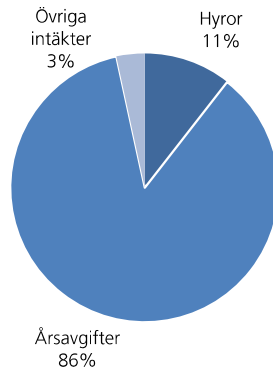
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	ComHem
Energitjänstavtal tillsyn	Göteborg Energi
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Administrativ förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
TV-leverantör	Comhem
Teknisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>601 518</b>	<b>1 516 238</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	900 118	904 185
Finansiella intäkter	40	161
Minskning kortfristiga fordringar	1 359	1 816
Ökning av kortfristiga skulder	0	68 958
	<b>901 517</b>	<b>975 120</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	992 120	938 015
Finansiella kostnader	39 903	51 825
Minskning av långfristiga skulder	90 000	900 000
Minskning av kortfristiga skulder	44 938	0
	<b>1 166 962</b>	<b>1 889 840</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>336 074</b>	<b>601 518</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-265 444</b>	<b>-914 720</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 visade det sig att dräneringen mot innergården på Vingagatan 4 var undermålig. Och när arbetet påbörjades, även felaktigt gjord. Denna gjordes troligtvis innan ombildning, då ingen dokumentation kunde hittas. Dräneringen åtgärdades hösten 2021 och det sattes även in en pumpbrunn för att leda bort vatten på rätt sätt. Våren 2022 kommer ny asfalt läggas, samt källarutrymmen avfuktas och väggar samt golv åtgärdas efter behov.

SBC anlätades som Teknisk förvaltare med start 1 januari 2022.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	840	840	840	840
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	61	65	68	73
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 902	3 000	3 975	3 975
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	33	25	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	128	109	111	111
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	70	66	58	56
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	39	50	59	79
Soliditet (%)	61	61	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-170	-124	-61	238
Nettoomsättning (tkr)	897	899	898	904

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 923 m<sup>2</sup> bostäder och 113 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	13 474 840	0	0	13 474 840
Uppskrivningsfond	3 106 765	-13 187	0	3 119 953
Upplåtelseavgifter	2 145 445	0	0	2 145 445
Ack kostnad för nyupplåtelse	-74 818	0	0	-74 818
Fond för yttre underhåll	667 065	140 000	0	527 065
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 319 297</b>	<b>126 813</b>	<b>0</b>	<b>19 192 485</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-14 586 973	-140 000	-110 790	-14 336 184
Årets resultat	-170 347	-170 347	123 977	-123 977
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-14 757 321</b>	<b>-310 347</b>	<b>13 187</b>	<b>-14 460 160</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 561 977</b>	<b>-183 534</b>	<b>13 187</b>	<b>4 732 324</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-170 347
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 910 256
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 220 603</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

324 273
<b>-1 896 330</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	896 658	898 779
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 460	5 406
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>900 118</b>	<b>904 185</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-875 062	-838 282
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 578	-99 734
Personalkostnader	Not 6	-35 481	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-38 482	-38 482
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 030 603</b>	<b>-976 497</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-130 485**      **-72 312**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	161
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 903	-51 825
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 863</b>	<b>-51 664</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-170 347**      **-123 977**

### ÅRETS RESULTAT

**-170 347**      **-123 977**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,12	7 061 989
		7 100 471
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 061 989</b>	<b>7 100 471</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 061 989</b>	<b>7 100 471</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	50	2 601
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	376 689
		640 941
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>376 739</b>	<b>643 542</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>376 739</b>	<b>643 542</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 438 728</b>	<b>7 744 013</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 545 467	15 545 467
Uppskrivningsfond		3 106 765	3 119 953
Fond för yttre underhåll	Not 10	667 065	527 065
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 319 297</b>	<b>19 192 485</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-14 586 973	-14 336 184
Årets resultat		-170 347	-123 977
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-14 757 321</b>	<b>-14 460 160</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 561 977</b>	<b>4 732 324</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 571 130	1 736 926
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 571 130</b>	<b>1 736 926</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 107 432	1 031 636
Leverantörsskulder		51 489	98 544
Skatteskulder		74 364	72 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	72 336	72 105
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 305 621</b>	<b>1 274 763</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 438 728</b>	<b>7 744 013</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	166 år	166 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	774 868	774 868
Hyror lokaler	56 400	60 150
Hyror parkering	37 200	38 781
Hyror förråd	1 200	1 200
Kabel-TV intäkter	21 360	21 360
Avgift andrahandsuthyrning	5 576	2 365
Öresutjämning	54	55
	<b>896 658</b>	<b>898 779</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	2 960	2 863
Övriga intäkter	500	2 543
	<b>3 460</b>	<b>5 406</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 700	1 250
	Städning entreprenad	29 100	24 500
	Städning enligt beställning	10 820	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 500	0
	Myndighetstillsyn	24 738	0
	Gemensamma utrymmen	494	0
	Gård	8 836	11 501
	Serviceavtal	22 670	22 670
	Förbrukningsmateriel	2 016	4 657
	Fordon	257	220
		<b>112 131</b>	<b>64 798</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	0	7 802
	Tvättstuga	18 250	0
	Källare	0	4 345
	Lås	5 239	538
	VVS	5 454	0
	Ventilation	1 325	0
	Elinstallationer	7 606	109 446
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	21 719	0
	Skador/klotter/skadegörelse	30 546	8 934
		<b>90 139</b>	<b>131 065</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	200 000
	Elinstallationer	0	52 008
	Mark/gård/utemiljö	324 273	67 200
		<b>324 273</b>	<b>319 208</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	31 930	34 220
	Värme	132 829	113 147
	Vatten	72 392	68 048
	Sophämtning/renhållning	12 656	11 101
		<b>249 808</b>	<b>226 516</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 996	32 150
	Kabel-TV	28 188	27 708
		<b>61 184</b>	<b>59 858</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 527</b>	<b>36 837</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>875 062</b>	<b>838 282</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	2 815	1 225
	Hysesförluster	0	824
	Föreningskostnader	450	438
	Fritids- och trivselkostnader	2 706	1 708
	Förvaltningsarvode	63 559	43 072
	Administration	2 148	10 466
	Korttidsinventarier	3 299	13 362
	Konsultarvode	6 601	28 638
		<b>81 578</b>	<b>99 734</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	27 000	0
	Sociala kostnader	8 481	0
		<b>35 481</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	16 458	16 458
	Förbättringar	8 838	8 838
	Uppskrivning byggnad	13 187	13 187
		<b>38 482</b>	<b>38 482</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	4 317 714	4 317 714
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 317 714</b>	<b>4 317 714</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	3 280 396	3 280 396
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-13 187	-13 187
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-173 631	-160 444
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>3 093 578</b>	<b>3 106 765</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-324 008	-298 713
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 295	-25 295
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-349 303</b>	<b>-324 008</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 061 989</b>	<b>7 100 471</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 433 548	2 433 548
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 512 000	12 512 000
	Taxeringsvärde mark	15 085 000	15 085 000
		<b>27 597 000</b>	<b>27 597 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	27 200 000	27 200 000
	Lokaler	397 000	397 000
		<b>27 597 000</b>	<b>27 597 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	40 615	39 423
	Klientmedel hos SBC	250 056	601 518
	Räntekonto hos SBC	86 017	0
		<b>376 689</b>	<b>640 941</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	527 065	714 626
	Reservering enligt stadgar	140 000	140 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-327 561
	<b>Vid årets slut</b>	<b>667 065</b>	<b>527 065</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	2,320 %	1 017 432	1 017 432	2022-10-28
	SEB	1,220 %	749 494	839 494	2025-03-28
	SEB	0,590 %	911 636	911 636	2023-03-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 678 562</b>	<b>2 768 562</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 107 432	-1 031 636	
			<b>1 571 130</b>	<b>1 736 926</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 678 562 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 183 200	7 183 200

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	212	245
	Avgifter och hyror	72 124	71 860
		<b>72 336</b>	<b>72 105</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 kommer underhållsplanen uppdateras, så punkter över kommande åtgärder kan förändras.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2022

Henrik Kamstedt  
Ordförande

Fredrik Linde  
Ledamot

Kristofer Lindh  
Ledamot

Carin Tingvall  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Peter Tiselius  
Intern revisor

## Revisionsberättelse 2021

### Brf Vingabåken, org.nr 769615-0783

Jag har i egenskap av föreningens förtroendevalde internrevisor granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31.

SBC har ansvarat för föreningens ekonomiska förvaltning under året, löpande bokföring samt upprättande av årets bokslut. Styrelsen har dock ansvar för alla beslut gällande ekonomin, samt övrig förvaltning av föreningen.

Jag har granskat protokollen från styrelsemötena och annan väsentlig information som dokumenterar styrelsens löpande förvaltning av föreningen under året. Revisionen har innefattat en bedömning av huruvida viktiga beslut har fattats, granskning av relevanta beslutsunderlag samt uppföljning av fattade beslut och genomförda åtgärder. Jag finner att styrelsen har hanterat beslut på bästa sätt. Den omfattande dräneringen av Vingagatan ser bra ut och hanterats väl av styrelsen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag bedömt huruvida någon styrelsemedlem gjort sig skyldig till någon handling som gör denne ersättningsskyldig gentemot föreningen.

Årsredovisningen har upprättats av SBC i enlighet med årsredovisningslagen. Jag har inte funnit några fel som påverkar föreningens ekonomi, ej heller något som talar för att styrelsemedlem har gjort sig skyldig till någon allvarlig förseelse som kan leda till ersättningsskyldighet gentemot föreningen. Jag bifogar några kommentarer i bilaga 1

Med grund i revisionen rekommenderar jag:

- att stämman fastställer resultat och balansräkningen
- att stämman godkänner styrelsens förslag till resultatdisposition
- att styrelsens medlemmar beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Fiskebäckskil, 6 april 2022



Peter Tiselius

Bilaga 1: Kommentarer till årsredovisningen 2021

## Kommentarer till årsredovisningen 2021

### *Styrelsens protokoll*

---

Bra protokoll och styrelsen hanterar en stor mängd mindre saker. Största projektet 2021 var dränering Vingagatan som blev ungefär dubbelt så dyrt som beräknat. Det är motiverat i och med att konstruktionen kring dräneringen var okänd och det blev dyrare än beräknat.

Kommentarer till protokollen:

2021-11-25, 05-27

Fiktiv skuld. Olyckligt att SBC låtit detta falla mellan stolarna. Dock verkar deras förslag som kommit under våren 2022 inte vara rimligt, varför vi kanske bör behålla nuvarande redovisning

2021-11-25, 09-30, 08-19, 05-27

Problem med stor omsättning på lägenheter. Skapar diskussion om andrahandsuthyrning, undermåliga renoveringar, svårt med styrelsearbete. Vore kanske bra om man kunde begränsa köp/sälj-aktiviteterna, men jag vet inte hur. Det sliter på fastigheten och medlemmarna.

### *Årsredovisning 2020*

---

Jag har gått igenom redovisningen och har inga väsentliga frågor. Ekonomin är god och styrelsen sköter den ansvarsfullt.



Peter Tiselius,

6 april 2022

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)