

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Vingagatan 6
Org nr: 769616–5302



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vingagatan 6 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-02. Nuvarande stadgar registrerades 2020-08-11.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 121 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 164 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Majorna 327:2 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 11 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1933. Fastighetens adress är Vingagatan 6 A-B i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	10	
3 rum och kök	1	

Varav 1 st 2-rumslägenhet innehas av föreningen.

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	2	
Antal p-platser	6	

Total tomtarea	726 m ²
Total bostadsarea	601 m ²
Total lokalarea	83 m ²

Årets taxeringsvärde	15 531 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 515 000 kr

Intäkter från lokallyror utgör ca 4,22 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 12 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2018 och visar på ett underhållsbehov på 499 tkr de närmaste 6 åren. Avsättning för verksamhetsåret har gjorts med 108 tkr.

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>
Inger Jansson	Ordförande
Isabel Borén	Sekreterare
Isac Blixt	Vice ordförande

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>
Alva Lantz	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
KPMG, Anna Christiansson	Revisor

Valberedning

Ann-Kristin Abrahamsson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 14 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av 4% av årsavgifterna.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 690 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	559	554	548	530	512
Resultat efter finansiella poster	43	55	-84	54	-139
Årets resultat	43	55	-84	54	-139
Resultat exklusive avskrivningar	164	164	23	166	-27
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	53	56	-85	58	-135
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	159	158	159	159	159
Balansomslutning	11 963	11 968	11 773	11 948	11 841
Soliditet %	68	68	68	68	68
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	114	105	150	182	72
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	53	32	9	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	690	690	677	663	641
Lån, kr/m ²	5 388	5 494	5 313	5 444	5 355

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 949 251	135 426	-58 498	54 779
Disposition enl. årsstämmobeslut			54 779	-54 779
Reservering underhållsfond		108 680	-108 680	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				43 463
Vid årets slut	7 949 251	244 106	-112 399	43 463

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 719
Årets resultat	43 463
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-108 680
Summa	-68 936

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 68 936
--	-----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	558 950	553 781
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 220	2 735
Summa rörelseintäkter		565 170	556 516
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-303 660	-289 591
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 701	-57 248
Personalkostnader	Not 6	-9 199	-9 199
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-120 775	-108 723
Summa rörelsekostnader		-491 335	-464 761
Rörelseresultat		73 834	91 755
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 654	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-32 026	-36 992
Summa finansiella poster		-30 372	-36 977
Resultat efter finansiella poster		43 463	54 779
Årets resultat		43 463	54 779

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 253 869	11 361 496
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	380 201	393 349
Summa materiella anläggningstillgångar		11 634 070	11 754 846
Summa anläggningstillgångar		11 634 070	11 754 846
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	50	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	23 214	26 964
Summa kortfristiga fordringar		23 264	27 012
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	305 693	186 599
Summa kassa och bank		305 693	186 599
Summa omsättningstillgångar		328 957	213 610
Summa tillgångar		11 963 027	11 968 456

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 949 251	7 949 251	
Fond för yttre underhåll	244 107	135 427	
Summa bundet eget kapital	8 193 358	8 084 678	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-112 400	-58 498	
Årets resultat	43 463	54 779	
Summa fritt eget kapital	-68 936	-3 720	
Summa eget kapital	8 124 421	8 080 958	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 162 590	3 215 090
Summa långfristiga skulder		3 162 590	3 215 090
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	522 500	542 500
Leverantörsskulder		26 648	12 449
Skatteskulder		35 218	34 068
Övriga skulder	Not 15	1 568	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	90 082	83 271
Summa kortfristiga skulder		676 016	672 408
Summa eget kapital och skulder		11 963 027	11 968 456

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	414 840	414 840
Hyror, bostäder	57 840	57 840
Hyror, lokaler	23 604	23 604
Hyror, garage	28 992	28 992
Hyror, p-platser	31 609	30 570
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	2 065	-2 065
Summa nettoomsättning	558 950	553 781

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	6 039	2 618
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-3
Övriga rörelseintäkter	180	120
Summa övriga rörelseintäkter	6 220	2 735

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-11 640	-42 670
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-18 019	-17 199
Försäkringspremier	-29 621	-28 342
Kabel- och digital-TV	-16 607	-16 132
Serviceavtal	-44 503	-26 461
Obligatoriska besiktningar	-14 244	0
Drift och förbrukning, övrigt	-439	-4 875
Vatten	-36 133	-36 282
Fastighetsel	-26 832	-19 599
Uppvärmning	-70 429	-74 664
Sophantering och återvinning	-13 763	-11 368
Förvaltningsarvode drift	-21 430	-12 000
Summa driftskostnader	-303 660	-289 591

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	0	-5 000
Förvaltningsarvode administration	-44 713	-43 370
Övriga förvaltningskostnader	0	-3 750
Kreditupplysningar	-54	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 038	-2 618
Bankkostnader	-3 000	-2 510
Övriga externa kostnader	-3 897	0
Summa övriga externa kostnader	-57 701	-57 248

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-7 000	-7 000
Sociala kostnader	-2 199	-2 199
Summa personalkostnader	-9 199	-9 199

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-74 127	-74 127
Avskrivningar tillkommande utgifter	-33 500	-33 500
Avskrivning Installationer	-13 148	-1 096
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-120 775	-108 723

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-31 845	-36 576
Räntekostnader till kreditinstitut	-181	-416
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-32 026	-36 992

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 011 206	7 011 206
Mark	4 057 954	4 057 954
Tillkommande utgifter	1 340 000	1 340 000
	12 409 160	12 409 160
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 409 160	12 409 160

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-712 663	-638 536
Tillkommande utgifter	-335 000	-301 500
	-1 047 663	-940 036

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-74 127	-74 127
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-33 500	-33 500
	-107 627	-107 627

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 155 290	-1 047 663
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	11 253 869	11 361 496
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	6 224 415	6 298 542
Mark	4 057 954	4 057 954
Tillkommande utgifter	971 500	1 005 000

Taxeringsvärden

Bostäder	15 400 000	14 400 000
Lokaler	131 000	115 000

Totalt taxeringsvärde

	15 531 000	14 515 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>6 931 000</i>	<i>6 315 000</i>
------------------------	------------------	------------------

<i>varav mark</i>	<i>8 600 000</i>	<i>8 200 000</i>
-------------------	------------------	------------------

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	61 570	61 570
Installationer	394 445	0
	456 015	61 570
Årets anskaffningar		
Installationer	0	394 445
	0	394 445
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	456 015	456 015
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-61 570	-61 570
Installationer	-1 096	0
	-62 666	-61 570
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-13 148	-1 096
	-13 148	-1 096
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-61 570	-61 570
Installationer	-14 244	-1 096
	-75 814	-62 666
Restvärde enligt plan vid årets slut	380 201	393 349

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	50	48
Summa övriga fordringar	50	48

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 460	7 242
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 178	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 576	4 151
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	15 570
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 214	26 964

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 964	5 981
Transaktionskonto	303 729	180 618
Summa kassa och bank	305 693	186 599

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	3 685 090	3 757 590
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-470 000	-490 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-52 500	-52 500
Långfristig skuld vid årets slut	3 162 590	3 215 090

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,42%	2023-10-28	490 000,00	0,00	20 000,00	470 000,00
SEB	0,88%	2024-02-28	2 231 250,00	0,00	52 500,00	2 178 750,00
SEB	0,58%	2024-05-28	1 036 340,00	0,00	0,00	1 036 340,00
Summa			3 757 590,00	0,00	72 500,00	3 685 090,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår har föreningen ett lån på 470 000 kr som förfaller samt amortering med 72 500 varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 142 590 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. .

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB's lån om 470 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
SEB Avi påminnelse	1 568	0
Avräkning hyror och avgifter	0	120
Summa övriga skulder	1 568	120

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	2 199
Upplupna räntekostnader	0	2 240
Upplupna elkostnader	4 225	3 001
Upplupna vattenavgifter	5 600	5 796
Upplupna värmekostnader	11 129	10 714
Upplupna kostnader för renhållning	2 300	2 210
Upplupna styrelsearvoden	18 398	7 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	48 230	49 911
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 082	83 271

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 800 000	4 800 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Inger Jansson

Isabel Borén

Isac Blixt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-
KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vingagatan 6, org. nr 769616-5302

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vingagatan 6 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 23 april 2022 med omdifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vingagatan 6 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 vi 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 vår 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

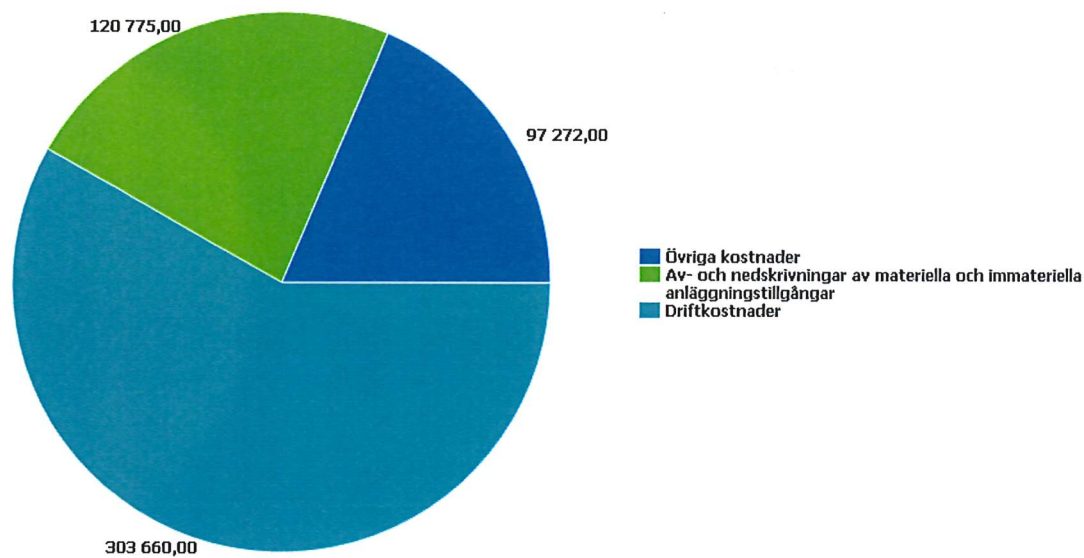
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

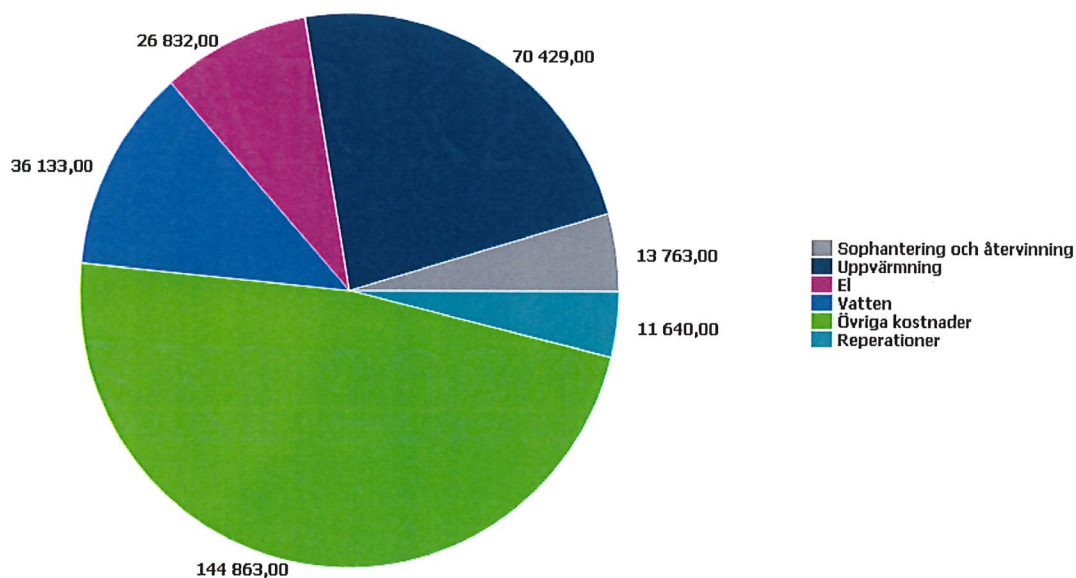
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	303 660	289 591
Övriga externa kostnader	57 701	57 248
Personalkostnader	9 199	9 199
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	120 775	108 723
Finansiella poster	30 372	36 977
Summa kostnader	521 707	501 738



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Trädgårdsskötsel extra debiterat	7 813	0
Serviceavtal	44 503	26 461
Inre skötsel/städ grund	13 616	12 000
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	14 244	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	9 519
Rep install utg för köpta tj Värme	1 817	33 151
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 445	0
Vattenskador	8 378	0
Fastighetsel	26 832	19 599
Uppvärmning	70 429	74 664
Vatten	36 133	36 282
Sophämtning	13 763	11 368
Fastighetsförsäkring	29 621	28 342
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	16 607	16 132
Övriga fastighetskostnader	439	4 875
Fastighetsskatt	18 019	17 199
Summa driftkostnader	303 660	289 591



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	601 kr/kvm	601 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	28	27
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	45	33
Fastighetsförsäkring	49	47
Fastighetsskatt	30	29
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Inre skötsel/städ grund	23	20
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	24	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	16
Rep install utg för köpta tj Värme	3	55
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Serviceavtal	74	44
Sophämtning	23	19
Trädgårdsskötsel extra debiterat	13	0
UH Garage utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	117	124
Vatten	60	60
Vattenskador	14	0
Övriga fastighetskostnader	1	8
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	505,26	481,85

BRF Vingagatan 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Vingagatan 6 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860