

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Vinga i Göteborg

716444-9642



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vinga i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Sannegården 28:12

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1996.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 102 bostadsrätter om totalt 8 301 kvm och 1 lokal om 63 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 159 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Samson	Ordförande
Hans Andreasson	Vice ordförande
Titti Tindvall	Sekreterare
Ulrika Johnsson	Ledamot
Britta Hägglöf Beecken	Ledamot
Hans Augustsson	Ledamot
Torgny Bolin	Ledamot
Anna-Carin Antelme	HSB-Ledamot

Valberedning

Roger Strömwall, ordförande
Christian Haneson
Peter Hermansson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av Bengt Samson, Hans Andreasson, Titti Tindvall och Torgny Bolin.

Revisorer

Anna-Karin Strömwall	Internrevisor	
Birgit Gustavsson Bolin	Revisorssuppleant	
Helin Karam	Extern revisor	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK-besiktning med rensning ventilationskanaler
Underhåll lekplats
Garagegolvsrenovering
IMD installation (Individuell Mätning Debitering av el)
- 2024-2025** ● Underhåll terrasser
Driftsättning solcellsanläggning
- 2025** ● Uppgradering hisslarm till 4G
Byte 10 mätare laddstationer
Konvertering till LED utebelysning och förrådsutrymmen
Projektering och upphandling fasadrenovering
Installation av 10 nya laddstationer i garage

Planerade underhåll

- 2026** ● Fasadrenovering
Byte vattenavstängningsventiler
Byte vitvaror i Vingasalen
Underhåll ventilationscentral
Badrumsrenovering hyresrätter
Installationer fågelskydd

Avtal med leverantörer

Avloppsspolning	Rörinspektion
Boknings- och passérsystem	SafeTeam
Brandsäkerhet, hjärtstartare	Securitas, Anticimex
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elavtal, fjärrvärme	Göteborgs Energi
Energirådgivning	HSB
Hisservice	Motum/Vinga-Hiss
Låsservice	Sven Alexanderssons Lås
Teknisk förvaltning	Guab
TV/bredband/telefoni	Tele2
Underhåll garageport	Pegab
Våtrumsbesiktningar	VR-Konsult

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar:

GA:2 Kaj med träbryggor - Andel: 12500/404438,
GA:4 Gemensamma kommunikationsytor - Andel 12500/101313,
GA:5 Vatten - Andel 12500/35720,
GA:10 Sopsuganläggning - Andel 10683/537624

Övrig verksamhetsinformation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Extra amortering fastighetslån 3 000 000 kr

Årsavgifter bostäder höjdes med 5% från 1 januari 2025

Avgifter p-platser höjdes med 20% från 1 april 2025

Förändringar i avtal

Under 2026 kommer upphandling alt. omförhandlingar ske gällande elavtal och TV, telefoni och bredband.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 153 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 153 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 293 417	7 615 325	7 494 893	6 468 000
Resultat efter fin. poster	625 140	-1 412 744	912 000	-1 156 000
Soliditet (%)	76	75	74	73
Yttre fond	8 803 721	8 082 421	-	-
Taxeringsvärde	144 473 000	253 698 000	253 698 000	253 698 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	829	785	764	628
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	83	81	0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 777	4 369	4 460	0
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 423	3 816	3 881	4 311
Sparande / kvm totalyta, kr	286	204	239	206
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	100	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	179	181	147	151
Räntekänslighet (%)	4,8	6	6	6

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 28 608 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	60 985 359	-	-	60 985 359
Upplåtelseavgifter	38 375 520	-	-	38 375 520
Fond, yttre underhåll	8 082 421	-	721 300	8 803 721
Balanserat resultat	1 624 320	-1 412 744	-721 300	-509 724
Årets resultat	-1 412 744	1 412 744	625 140	625 140
Eget kapital	107 654 876	0	625 140	108 280 016

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	211 576
Årets resultat	625 140
Reservation till underhållsfond	-1 400 000
Anspråkstagande av underhållsfond	678 700
Totalt	115 416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	115 416
--------------------------------	----------------

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 293 411	7 615 325
Övriga rörelseintäkter	3	13 739	24 979
Summa rörelseintäkter		8 307 149	7 640 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 415 322	-5 554 725
Övriga externa kostnader	9	-899 574	-553 109
Personalkostnader	10	-308 164	-311 188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 319 262	-1 374 137
Summa rörelsekostnader		-6 942 322	-7 793 159
RÖRELSERESULTAT		1 364 827	-152 855
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		172 762	220 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-912 449	-1 480 578
Summa finansiella poster		-739 687	-1 259 890
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		625 140	-1 412 744
ÅRETS RESULTAT		625 140	-1 412 744

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	126 908 194	130 086 829
Markanläggningar	13	0	95 468
Maskiner och inventarier	14	2 602 949	648 108
Summa materiella anläggningstillgångar		129 511 143	130 830 405
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 162 791	1 162 791
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 162 791	1 162 791
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		130 673 934	131 993 196
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		112 350	52
Övriga fordringar	16	804 123	176 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	329 985	445 270
Summa kortfristiga fordringar		1 246 458	622 175
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 809 954	11 444 167
Summa kassa och bank		9 809 954	11 444 167
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 056 412	12 066 342
SUMMA TILLGÅNGAR		141 730 346	144 059 539

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 360 879	99 360 879
Fond för yttre underhåll		8 803 721	8 082 421
Summa bundet eget kapital		108 164 600	107 443 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-509 724	1 624 320
Årets resultat		625 140	-1 412 744
Summa fritt eget kapital		115 416	211 576
SUMMA EGET KAPITAL		108 280 016	107 654 876
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	31 350 000	34 950 000
Leverantörsskulder		1 018 993	376 784
Skatteskulder		11 992	11 664
Övriga kortfristiga skulder		33 726	1 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 035 619	1 064 464
Summa kortfristiga skulder		33 450 330	36 404 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 730 346	144 059 539

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 364 827	-152 855
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 319 262	1 374 137
	2 684 089	1 221 282
Erhållen ränta	222 125	171 325
Erlagd ränta	-976 506	-1 535 987
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 929 708	-143 379
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 865	-103 730
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	709 724	-43 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 588 568	-290 126
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 166 566
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 166 566
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 650 000
Amortering av lån	-3 600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 600 000	4 050 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 011 432	1 593 308
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 444 167	9 850 859
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 432 735	11 444 167

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vinga i Göteborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för TV, bredband, vatten, värme samt kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,82 - 10,00 %
Installationer och markanläggningar	6,67 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 456 876	6 118 392
Hysesintäkter, bostäder	377 496	368 755
Hysesintäkter, lokaler	119 808	119 092
Hysesintäkter, p-platser	812 186	696 820
Övriga intäkter	114 239	112 905
Intäktsreduktion	-10 121	-6 840
El	422 934	204 586
Övrig intäkt 2	0	1 620
Öres- och kronutjämning	-7	-5
Summa	8 293 411	7 615 325

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	500	0
Erhållna skadestånd	13 239	24 979
Summa	13 739	24 979

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	478 611	492 323
Städning	205	23 964
Besiktning och service	327 088	332 732
Övrigt	34 945	25 451
Snöskottning	45 888	46 060
Summa	886 737	920 530

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 853	10 281
Planerade underhåll (används ej)	0	1 549 864
Bostäder	0	8 281
Övriga gemensamma utrymmen	-7 176	122 794
VA	19 581	42 186
Värme	148 894	-25 990
Ventilation	24 816	25 173
El	66 291	73 019
Hissar	51 756	0
Fasader	38 128	41 398
Gård/markytor	11 985	17 553
Garage och p-platser	0	6 028
Summa	361 128	1 870 586

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	0	108 408
VA	82 000	0
Ventilation	0	112 250
El	598 950	0
Fasader	-2 250	55 025
Gård/markytor	0	82 213
Summa	678 700	357 896

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	458 678	436 466
Uppvärmning	912 573	964 518
Vatten	272 638	252 268
Sophämtning	49 949	52 591
Summa	1 693 837	1 705 844

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	225 763	176 133
Fastighetsförsäkringar	89 967	52 733
Bredband	232 170	232 141
Arvode teknisk förvaltning	13 150	17 472
Fastighetsskatt	233 870	221 390
Summa	794 920	699 869

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	157 701	192 551
Förbrukningsmaterial	57 456	19 112
Revisionsarvoden	28 650	25 069
Ekonomisk förvaltning	278 187	231 576
Konsultkostnader	377 581	84 801
Summa	899 574	553 109

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	220 100	211 546
Övriga arvoden	36 225	36 568
Sociala avgifter	51 839	63 074
Summa	308 164	311 188

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	909 677	1 479 213
Övriga finansiella kostn	2 772	1 365
Summa	912 449	1 480 578

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	166 185 580	164 019 014
Årets inköp	0	2 166 566
Nedskrivning byggnader	-16 579 144	-16 579 144
Omklassificering Solceller och IMD	-2 166 566	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147 439 870	149 606 436
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 607 102	-18 284 968
Årets avskrivning	-1 012 069	-1 322 134
Omklassificering av markanläggning	144 438	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 474 733	-19 607 102
Utgående restvärde enligt plan	105 565 137	110 392 232
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 400 000</i>	<i>21 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 329 000	150 562 000
Taxeringsvärde mark	70 144 000	103 136 000
Summa	144 473 000	253 698 000
Omprövning för taxeringsvärdet 2025 pågår		

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	182 963	182 963
Årets inköp	-182 963	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	182 963
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-87 495	-69 198
Årets avskrivning	87 495	-18 297
Utgående ackumulerad avskrivning	0	-87 495
Utgående restvärde enligt plan	0	95 468

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 116 712	1 116 712
Årets inköp	2 349 529	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 466 241	1 116 712
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-468 604	-416 601
Årets avskrivning	-394 688	-52 003
Utgående ackumulerad avskrivning	-863 292	-468 604
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 602 949	648 108

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	1 162 291	1 162 291
Andelar i bostadsrättsföreningar	500	500
Summa	1 162 791	1 162 791

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	181 342	116 173
Skattefordringar	0	60 680
Nabo Klientmedelskonto	622 781	0
Summa	804 123	176 853

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 911	395 907
Försäkringspremier	92 674	0
Vatten	9	0
Bredband	57 391	0
Inkomsträntor	0	49 363
Summa	329 985	445 270

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-02-10	2,28 %	13 296 760	
Nordea Hypotek	2026-02-10	2,31 %	7 253 240	
Nordea Hypotek	2026-02-10	2,28 %	10 800 000	
Summa			31 350 000	0
Varav kortfristig del			31 350 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 350 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 967	242 603
El	58 701	0
Uppvärmning	115 203	0
Utgiftsräntor	112 587	176 644
Förutbetalda avgifter/hyror	733 661	645 217
Beräknat revisionsarvode	13 500	0
Summa	1 035 619	1 064 464

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 januari 2026 är Nabo föreningens ekonomiska förvaltare.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Bengt Samson
Ordförande

Hans Andreasson
Vice ordförande

Titti Tindvall
Sekreterare

Anna-Carin Antelme
HSB-Ledamot

Britta Hägglöf Beecken
Ledamot

Hans Augustsson
Ledamot

Torgny Bolin
Ledamot

Ulrika Johnsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
Helin Karam
Extern revisor

Anna-Karin Strömvall
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 10:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 17:15

DOCUMENT ID:

Sk8oBfMJfx

ENVELOPE ID:

H1IISGzJGe-Sk8oBfMJfx

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Vinga i Göteborg, 716444-964

2 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

d55918c82a6310a841c772269eb890506f1ce2b71da7cf

00e0a89635aeb79c97d7bf9368fe72148f5c84711db5f88

d6588d9d49d9f0bb86a255b0a20219dadf5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TITTI TINDVALL titti.tindvall@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 17:17 13.05.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.113.35
2. TORGNY BOLIN torgny.bolin@outlook.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 17:37 13.05.2026 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.4.204
3. ANNE-MARIE ULRIKA JO HNSSON ulrika.johnsson@feralco.c om	 Signed Authenticated	13.05.2026 17:52 13.05.2026 17:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.238
4. BRITTA HÄGGLÖF BEECK EN britta@haggis.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 18:08 13.05.2026 17:30	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.51
5. Hans Kenneth Augustsso n hans.augustsson@outloo k.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 19:16 13.05.2026 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.81.132
6. ÅSA ANNA-CARIN ANDER SSON ANTELME annakarin.antelme@hsb.s e	 Signed Authenticated	13.05.2026 19:21 13.05.2026 19:18	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.73.63
7. HANS GÖRAN ANDREASS ON hans.g.andreasson@gmai l.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 19:43 13.05.2026 19:41	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.112.167
8. Bengt Åke Samson bengt@samsonfast.se	 Signed Authenticated	14.05.2026 16:22 13.05.2026 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.247.237

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
9. ANNA-KARIN STRÖMVAL L akrs@live.se	 Signed Authenticated	14.05.2026 17:17 14.05.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.115.110
10. HELIN KARAM helin.karam@borevision.s e	 Signed Authenticated	18.05.2026 10:09 18.05.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vinga i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vinga i Göteborg för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Karin Strömvall
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 10:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 17:15

DOCUMENT ID:

BJxUsSzGJfl

ENVELOPE ID:

rkIjHzfyGe-BJxUsSzGJfl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Vinga 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

285d5a778b1a789c0c631fa76b4db32a580a9ad004844

552a5003afdc34cf1731fafea63b5ed4cb6df70e0c56259

ddb1043a3f728988139aa95021202a708cae

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA-KARIN STRÖMVAL L akrs@live.se	Signed Authenticated	14.05.2026 17:16 14.05.2026 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.115.110
2. HELIN KARAM helin.karam@borevision.s e	Signed Authenticated	18.05.2026 10:08 18.05.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed