



# Välkommen till årsredovisningen för Vingabåkens Bostadsrättsförening

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 7
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 099 kvm och 1 lokal om 33 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 132 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carin Marianne Tingvall	Ordförande
Adam Svensson	Kassör
Hans Gustav Linde	Sekreterare
Josef Martinovsky Kuzmanov	Styrelseledamot
Maria Louise Tickner Erling	Styrelseledamot
Fredrica Aronsson	Suppleant
Max Pelin	Suppleant
Ellie Engelhem	Suppleant

### Valberedning

Maria Tickner Erling  
Carin Tingvall

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två (2) ledamöter tillsammans.

### Revisorer

Nils Lunneryd Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-19. Vinduppbyggnad, konvertering av råvind till bostadsyta.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-10. Godkännande för att genomföra stambyte under våren 2026.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

2009 ● Grind mot Såggatan

2010 ● Rengöring självdragskanaler  
Målning tvättstugor

2010-2011 ● Byte av källardörrar enligt brandskyddsnorm  
Ventilation - Renovering av ventilationssystem. Installation av köksfläktar i samtliga lägenheter.

2011 ● Port Vingagatan - Byte till fabriksbeställd port i valv Vingagatan.  
Byte källarfönster Vingagatan - Byte av samtliga källarfönster mot gården på Vingagatan till aluminiumfönster.  
Renovering brunn Såggatan - Byte av brunn och anslutande rör på gårdsplanen.  
Friskluftsventiler - Installation av friskluftsventiler i samtliga lägenheter.  
Takrenovering Vingagatan - Omläggning av tak på Vingagatan. Byte samtliga plåtdetaljer inklusive stuprör. Nya snörasskydd och arbetsplattform.  
Fasadrenovering - Totalrenovering av samtliga fasader. Byte av skadat virke, målning trä- och mur. Målning av fönster.

2012 ● Inredning av råvind Såggatan - Råvinden har inretts till bostadsrättsyta.  
Installation av postboxar  
Totalrenovering källare Såggatan  
Takomläggning Såggatan - Omläggning av tak på Såggatan. Byte samtliga plåtdetaljer inklusive stuprör. Nya snörasskydd och arbetsplattform.

2013 ● Nya entrédörrar i båda fastigheterna.

- 2013** ● Uppgradering av tvättstugor - Ny tvättmaskin och torktumlare på Vingagatan, samt nya avfuktare och torklinor på både Vingagatan och Såggatan.
- 2014** ● Byte lägenhetsdörrar - Åtgärdat. DALOC säkerhetsdörrar har installerats i alla lägenheter inkl. lokalen på Såggatan.
- 2018** ● Byte VC-pump (Såggatan) - VC-pump gick sönder på Såggatan och byttes därför. Vingagatans byts vid behov.
- 2019** ● Nytt sophus - På Såggatan  
Innergård - Ny gång anlades. Gräsförbättringar, asfaltering och rivning av mur.
- 2019-2020** ● OVK
- 2020** ● Cykel/barnvagns-skjul Såggatan  
Trädäck Såggatan
- 2020-2021** ● El-översyn - Nya lamparmaturer i trapphus samt källare. Kodlås på port (Vingagatan) samt genomgång av elcentraler.
- 2021** ● Energideklaration  
Radonmätning
- 2021-2022** ● Dränering Vingagatan - Ny dränering mot innergård Vingagatan utförd hösten 2021 samt pumpbrunn för att leda bort vatten. Full återställning sker våren 2022.
- 2023** ● Renovering och målning av väggar och golv i källaren på Vingatan
- 2024** ● Byte VVC-ventiler och expansionskärl Såggatan
- 2025** ● Stamspolning  
Byte VVC-ventiler och expansionskärl Vingagatan

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Fasadarbete Vingagatan  
Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar  
Se över puts Vingagatan  
Ommålning/renovering av fönster Vingagatan  
Avfallshantering ombyggnation  
Besiktning av tak Vingagatan  
Ombyggnation av råvind till bostadsyta på Vingagatan
- 2026-2027** ● Ommålning/renovering av trapphus
- 2027** ● Fasadarbete Såggatan  
Ommålning/renovering av fönster Såggatan

**Avtal med leverantörer**

Fiber	Banhof
Måleri	Edvardsson måleri
Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen beslutade 7/12 2025 att från och med 1/1 2026 höja avgiften med 20 %, höja balkongavgiften till 2 % av årsavgiften samt parkeringsavgiften med 25 %. Utöver det beslutade styrelsen att inför en avgift på 10 % av ett prisbasbelopp för andrahandsuthyrning, vid nya andrahandsavtal eller förlängning av redan ingångna avtal.

### Förändringar i avtal

Styrelsen beslutade vid styrelsemötet 1/9 2025 att anlita Patrik Skog som projektledare och kontrollansvarig för det kommande stambytet.

Efter extra årstämman 19/10 2025 ingick föreningen ett projektavtal med Vindshem AB om försäljning av delar av råvinden på Vingagatan 4 med syfte att bygga två nya lägenheter.

Styrelsen beslutade vid styrelsemötet 10/11 att en upphandling anlita Struktur i GBG AB för att genomföra stambyte och renovering av ventilation.

Styrelsen beslutade vid styrelsemötet 18/12 att godkänna avtal om försäljning av råvind och tillbyggnad av bostadsrättslägenhet 30306 med Adam Svensson och Amanda Krusenstierna.

### Övriga uppgifter

Vattenläcka upptäcktes i lägenhet 1102 på Vingagatan 4A söndag 22 december 2024. I maj 2025 en besiktning, inklusive filmning, av stammar för vatten och avlopp, värmeledningar och 16 badrum i båda fastigheterna. Besiktningen visade "betydande brister i spillvatten-, värme- och tappvatten-ledningarna". I synnerhet var tappvattenledningarna i dåligt skick. Styrelsen beslutade därför att inleda en process för att genomföra stambyte i båda fastigheterna.

I maj 2025 genomfördes en ny OVK i fastigheterna. Man fann då att flödena i ett antal lägenheter, främst i badrummen, var lägre än de tillåtna nivåerna. Ventilationen blev därför inte godkänd i någon av fastigheterna. Man genomförde därför en filmning av ventilationsrören och fann då betydande brister som måste åtgärdas. Styrelsen har ansökt och fått dispens för ventilationen till 31 augusti 2026.

Under hösten upptäcktes en ny fuktskada i det källarförråd som tidigare hyrts av Anna-Karin Bohlin på Vingagatan 4b. 3/12 genomförde QFT en kontroll av fuktskadan och läckage genom grundmur/sockel kunde konstateras. Läckaget kommer åtgärdas som en del av stambytet under 2026.

Under året genomfördes två extra stämmor. Vid extra stämman 19 oktober beslutades att godkänna att råvinden på Vingagatan konverteras till bostadsyta enligt styrelsens förslag, att ge styrelsen i uppdrag att teckna nödvändiga avtal och vidta de åtgärder som krävs för projektets genomförande samt att godkänna förändring av förrådens placering och storlek i enlighet med styrelsens förslag och ge styrelsen mandat att genomföra de praktiska åtgärder som krävs för att flytta/justera förråden. Mer än 2/3 av de närvarande vid stämman röstade för styrelsens förslag.

Vid extra stämman 10 december beslutades att genomföra stambyte i Brf Vingabåken i enlighet med styrelsens förslag och godkänna de förändringar i bostadsrättslägenheterna som kommer att uppstå i samband med föreningens genomförande av stambytet samt att medlems underhållsansvar övergår till föreningen under ombyggnadstiden för de åtgärder som följer av stambytet. Företrädare för samtliga 23 bostadsrätter röstade för styrelsens förslag.

Under 2025 genomfördes byte av VVC-ventiler och expansionskärl Vingagatan.

Under hösten gick en tvättmaskin på Vingagatan sönder. Styrelsen tog in offert för en ny tvättmaskin, men valde att avvakta med inköp och installation tills efter stambytet genomförts.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 081 076	973 064	894 603	897 902
Resultat efter fin. poster	-524 945	-192 333	-118 501	-19 948
Soliditet (%)	52	59	61	61
Yttre fond	1 409 131	1 108 860	865 769	482 792
Taxeringsvärde	26 119 000	28 880 000	28 880 000	28 880 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	887	797	725	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	89,6	88,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 890	2 437	2 437	2 902
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 808	2 366	2 366	1 451
Sparande / kvm totalyta, kr	-240	-14	53	10
Elkostnad / kvm totalyta, kr	59	62	40	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	157	180	145	84
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	112	94	73	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	328	336	258	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	4,33	3,91	-
Räntekänslighet (%)	3,26	3,06	3,36	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2025 tagit ett lån på 500 000kr för att täcka de löpande kostnaderna för vattenläcka, samt utredningar kopplade till fastigheternas vatten och ventilationssystem.

Styrelsen beslutade i slutet på 2025 att avgifter höjs med 20%

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	13 474 840	-	-	13 474 840
Upplåtelseavgifter	2 145 445	-	-	2 145 445
Fond, yttre underhåll	1 108 860	-137 729	438 000	1 409 131
Uppskrivningsfond	3 054 015	-	-13 188	3 040 827
Balanserat resultat	-15 284 814	-54 604	-424 812	-15 764 230
Årets resultat	-192 333	192 333	-524 945	-524 945
<b>Eget kapital</b>	<b>4 306 013</b>	<b>0</b>	<b>-524 945</b>	<b>3 781 067</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 326 230
Årets resultat	-524 945
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-438 000
<b>Totalt</b>	<b>-16 289 175</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	215 352
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-16 073 823</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 081 076	973 064
Övriga rörelseintäkter	3	4 180	4 335
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 085 256</b>	<b>977 399</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 070 349	-791 591
Övriga externa kostnader	9	-385 086	-187 066
Personalkostnader	10	-42 687	-38 016
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38 472	-38 472
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 536 595</b>	<b>-1 055 145</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-451 339</b>	<b>-77 746</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 034	1 398
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-74 641	-115 985
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-73 607</b>	<b>-114 587</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-524 945</b>	<b>-192 333</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-524 945</b>	<b>-192 333</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	6 908 091	6 946 563
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 908 091</b>	<b>6 946 563</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 908 091</b>	<b>6 946 563</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 082	0
Övriga fordringar	13	215 814	200 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	56 403	53 139
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>275 299</b>	<b>253 289</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>275 299</b>	<b>253 289</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 183 389</b>	<b>7 199 852</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 620 285	15 620 285
Uppskrivningsfond		3 040 827	3 054 015
Fond för yttre underhåll		1 409 131	1 108 860
Kapitaltillskott		-74 818	-74 818
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 995 425</b>	<b>19 708 342</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-15 764 230	-15 284 814
Årets resultat		-524 945	-192 333
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 289 175</b>	<b>-15 477 147</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 706 249</b>	<b>4 231 195</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 178 562	2 678 562
Leverantörsskulder		51 474	71 083
Skatteskulder		96 548	86 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	150 556	132 855
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 477 140</b>	<b>2 968 657</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 183 389</b>	<b>7 199 852</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-451 339</b>	<b>-77 746</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	38 472	38 472
	<b>-412 867</b>	<b>-39 274</b>
Erhållen ränta	1 034	1 398
Erlagd ränta	-75 051	-116 510
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-486 883</b>	<b>-154 386</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 744	-55 969
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 893	105 494
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-491 734</b>	<b>-104 861</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>8 266</b>	<b>-104 861</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>153 320</b>	<b>258 181</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>161 586</b>	<b>153 320</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Vingabåkens Bostadsrättsförening 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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	0,60 - 5,00 %
Om- och tillbyggnad	0,60 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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	889 363	831 984
Balkongavgift	1 776	888
Hysesintäkter lokaler	60 050	53 900
Hysesintäkter p-plats	38 595	39 060
Hysesintäkter förråd	1 200	700
Intäkter kabel-TV	21 271	21 360
Bredband	63 250	21 160
Pantsättningsavgift	1 161	1 146
Överlåtelseavgift	4 410	2 866
Öres- och kronutjämning	0	-0
<b>Summa</b>	<b>1 081 076</b>	<b>973 064</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	1 970
Återbäring försäkringsbolag	4 180	2 365
<b>Summa</b>	<b>4 180</b>	<b>4 335</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 025	20 066
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 375	0
Besiktningar	0	3 885
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	47 000	0
Brandskydd	0	1 198
Gårdkostnader	3 094	7 214
Gemensamma utrymmen	1 244	4 760
Snöröjning/sandning	6 281	7 385
Serviceavtal	3 709	1 854
Fordon	1 623	0
Förbrukningsmaterial	3 798	600
<b>Summa</b>	<b>90 149</b>	<b>46 961</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	3 202	57 906
Dörrar och lås/porttele	2 364	5 736
VVS	59 102	37 304
Värmeanläggning/undercentral	7 025	0
Ventilation	51 138	0
Elinstallationer	5 198	2 551
Tak	6 234	0
Mark/gård/utemiljö	280	0
Vattenskada	51 755	13 048
<b>Summa</b>	<b>186 298</b>	<b>116 545</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	4 540
Stambyte	24 375	0
VVS	168 602	50 689
Värmeanläggning	0	82 500
Ventilation	22 375	0
<b>Summa</b>	<b>215 352</b>	<b>137 729</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	67 335	69 881
Uppvärmning	177 234	203 585
Vatten	126 654	106 896
Sophämtning/renhållning	25 173	16 525
<b>Summa</b>	<b>396 396</b>	<b>396 887</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 612	7 296
Kabel-TV	24 324	18 153
Bredband	63 480	21 210
Fastighetsskatt	49 738	46 810
<b>Summa</b>	<b>182 154</b>	<b>93 469</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 320	738
Juridiska åtgärder	14 501	0
Inkassokostnader	518	0
Revisionsarvoden extern revisor	0	3 581
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	2 750	1 635
Föreningskostnader	34 271	1 358
Förvaltningsarvode enl avtal	179 575	164 906
Överlåtelsekostnad	10 290	4 012
Pantsättningskostnad	882	2 580
Administration	1 354	1 381
Konsultkostnader	136 825	6 875
<b>Summa</b>	<b>385 086</b>	<b>187 066</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	33 075	28 650
Arbetsgivaravgifter	9 612	9 366
<b>Summa</b>	<b>42 687</b>	<b>38 016</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	74 641	115 906
Dröjsmålsränta	0	74
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	5
<b>Summa</b>	<b>74 641</b>	<b>115 985</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 317 714	4 317 714
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 317 714</b>	<b>4 317 714</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-425 166	-399 882
Årets avskrivning	-25 284	-25 284
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-450 450</b>	<b>-425 166</b>
<b>Ackumulerad uppskrivning</b>		
Ingående	3 280 396	3 280 396
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-226 381	-213 193
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-13 188	-13 188
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>3 040 827</b>	<b>3 054 015</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>6 908 091</b>	<b>6 946 563</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 433 548</i>	<i>2 433 548</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 641 000	13 206 000
Taxeringsvärde mark	11 478 000	15 674 000
<b>Summa</b>	<b>26 119 000</b>	<b>28 880 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	54 228	46 830
Transaktionskonto	144 486	152 047
Borgo räntekonto	17 099	1 273
<b>Summa</b>	<b>215 814</b>	<b>200 150</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	40 666	36 478
Förutbet kabel-TV	6 184	6 081
Förutbet bredband	10 580	10 580
Upplupna intäkter	-1 027	0
<b>Summa</b>	<b>56 403</b>	<b>53 139</b>

## NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	11 547 896	11 547 896
Värdereglering kortfr placera	-11 547 896	-11 547 896
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2025-10-28	-	-	1 017 432
SEB	2025-03-28	-	-	749 494
SEB	2025-03-28	-	-	911 636
SBAB	2026-03-30	2,66 %	500 000	
SBAB	2026-03-30	2,66 %	2 678 562	
<b>Summa</b>			<b>3 178 562</b>	<b>2 678 562</b>
Varav kortfristig del			3 178 562	2 678 562

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 178 562 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	260	1 854
Uppl kostn el	3 777	4 502
Uppl kostnad Värme	21 772	23 257
Uppl kostn räntor	44	454
Uppl kostn vatten	18 006	11 216
Uppl kostnad Sophämtning	1 903	1 862
Förutbet hyror/avgifter	104 794	89 710
<b>Summa</b>	<b>150 556</b>	<b>132 855</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 183 200	7 183 200

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 inleddes upphandling inför omläggning av existerande lån och lån om SEK 10 000 000 med syfte att finansiera den kommande renoveringen av stammar och ventilation. I januari beslutade styrelsen att anta anbud från Nordea. Styrelsen beslutade vid styrelsemöte 19/1 att ingå nytt serviceavtal med Göteborg Energi AB, vilket beräknas minska kostanden för uppvärmning av fastigheterna.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Göteborg

---

Carin Marianne Tingvall  
Ordförande

---

Adam Svensson  
Kassör

---

Hans Gustav Linde  
Sekreterare

---

Josef Martinovsky Kuzmanov  
Styrelseledamot

---

Maria Louise Tickner Erling  
Styrelseledamot

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

---

Nils Lunneryd  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2026 10:30

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 18.05.2026 08:11

**DOCUMENT ID:**

SkIq6QO1GI

**ENVELOPE ID:**

SJB5TQd1GI-SkIq6QO1GI

**DOCUMENT NAME:**

Vingabåkens Bostadsrättsförening, 769615-0783 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

53eac448b79c8c7dc244dca67c93845ed3f0e53d13a2bf  
b61dd9279c0d150006361d92df1da3822034f59556a2c2  
2a7843991ece757ef425212a64a77c87731a

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. Hans Gustav Linde hansgustavlinde@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 09:38 18.05.2026 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.66.120
2. Carin Marianne Tingvall carin.tingvall@protonmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 11:39 18.05.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.225.178
3. Maria Louise Tickner Erlin g tickner.maria@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:06 18.05.2026 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.33
4. JOSEF MARTINOVSKY KU ZMANOV josefmartinovski@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:45 18.05.2026 08:16	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.2.124
5. ADAM FREDRIK SVENSS ON adasve14@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 10:05 18.05.2026 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.189.18
6. NILS LUNNERYD lunneryd.nils@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 10:30 19.05.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 46.239.98.202

\* 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 2025

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

Jag har i egenskap av föreningens förtroendevalda internrevisor granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

SBC har ansvarat för föreningens ekonomiska förvaltning under året, löpande bokföring samt upprättande av årets bokslut. Styrelsen har ansvarat för 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 anser att styrelsen fattat relevanta beslut som gynnat föreningen.

Under året fattade styrelsen beslut om genomförande av stambyte med planerad byggstart under första kvartalet 2026. Styrelsen beslutade även att genomföra ombyggnation av vinden till nya bostäder med planerad byggstart under 2026.

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. Genom min granskning har jag fått en överskådlig bild av föreningen och har inte identifierat något som tyder på att någon styrelsemedlem brutit mot någon lag eller skadat föreningen på ett annat sätt. Årsredovisningen har upprättats av SBC i enlighet med årsredovisningslagen. Jag har inte funnit några fel som påverkar föreningens ekonomi.

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**

Göteborg, digital datering vid signering

Nils Lunneryd



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2026 10:28

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 18.05.2026 08:11

**DOCUMENT ID:**

S1ZL5a7ukMx

**ENVELOPE ID:**

SyBcTmukfx-S1ZL5a7ukMx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsbera?ttelse 2025.pdf

1 page

**SHA-512:**

80ddd3407adbb0b79d8e4e383e61e136e69f1583921cdf  
5e6199758235930d76ece0b8ba39685d0c856d504f16d  
47dcfa60b04194c31a98e59583bc597069a1f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS LUNNERYD	Signed	19.05.2026 10:28	eID	Swedish BankID
lunneryd.nils@gmail.com	Authenticated	19.05.2026 10:28	Low	IP: 46.239.98.202

\* 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



PAeS  
sealed