

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Vingsnäckan
Org nr: 716403-9930



Tänk på att spara din årsredovisning. Du kan behöva den i kontakt med din bank eller vid försäljning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vingsnäckan får
härmed avge 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 4 166 304 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre övriga externa kostnader samt p.g.a. en något lägre avskrivning på byggnad, då korrigerings gjorts av benämningen för en tidigare nedskrivning i föreningens anläggningsreskontra.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för reparationer, systematiskt brandskyddsarbete (inköp av brandsläckare till alla medlemmar), fastighetsel, sophantering och återvinning samt snö- och halkbekämpning. Vatten och uppvärmningskostnad har minskat något jf fg år.

Räntekostnaderna har ökat något p.g.a. ett högre ränteläge, men då föreningen under året amorterat av ett av sina lån och har bunden fördelaktig ränta på enda lånet så kommer föreningen att ha låga räntekostnader till villkorsändring 2027.

Övriga externa kostnader har minskat då föreningen fg år hade kostnader för ljudtredningar hos boende och kostnader för hjälp av advokat med överklagan av balkongprojektet som slutligen inte blev av.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår förändrats från 102% till 319%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 st lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 850% till 319%.

I resultatet ingår avskrivningar med 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 781 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten tomten Vingsnäckan 1 i Växjö kommun med därpå uppförda 4 st bostadshus i 2 våningar utan källare. Därutöver finns 2 förrådshus samt 16 carportar och 6 parkeringsplatser samt 4 gästparkeringar.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

6 st	3 rum och kök	93,0 kvm bostadsyta
2 st	4 rum och kök	108,4 kvm bostadsyta
2 st	4 rum och kök	134,1 kvm bostadsyta
10 st	4 rum och kök	109,0 kvm bostadsyta
<u>2 st</u>	5 rum och kök	121,6 kvm bostadsyta
Tot 22 st		

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam och ansvarsförsäkring ingår. Fastighetsförsäkringen omfattar även skadedjursavtal med Anticimex. Föreningen har även tecknat ett enskilt trygghetsavtal med Anticimex.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Total bostadsarea	2 376 m ²
Årets taxeringsvärde	41 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 800 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Anticimex	Trygghetsavtal
Tele2 Sverige AB	Kabel-tv
Folksam	Fastighetsförsäkring
Luleå Energi	El (förbrukning)
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Stena Recycling	Återvinning
VEAB	Fjärrvärme
VEAB	El (nät)
Växjö kommun	Vatten
SSAM AB	Avfall

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 90 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2022 och visar på ett underhållsbehov på 20 668 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 573 tkr (241 kr/m²), då hänsyn tagits till fondsaldo. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 573 tkr eller 241 kr/m². Avsättningen ligger i nivå med uppskattad avsättning enligt underhållsplan, då hänsyn tagits till fondsaldo, men då större underhåll kommer i framtiden kan avsättning till underhållsfond ev komma att behöva justeras.

Föreningens underhållsfond. Vid bokföringsårets ingång hade Brf Vingsnäckan totalt avsatt 3 465 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett enligt budget för 2023 (prognos 2022) med ytterligare 573 tkr. Under året har 0 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick underhållsfonden till 4 038 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Bredbandsnät	2007/2008	Fiberanslutning
Målning	2009	Fasadmålning
Utemiljö	2009	Trädgård
Utemiljö	2010	Plattläggning
Golvvärme	2011	Byte av pump Installation reglersystem avseende värme
Reglersystem	2012	
Takfotsluftning	2012	Igensättning med insektsnät
Fönster	2013	Gångjärn fast del till fönster
Utemiljö	2013	Trädgård
Gemensamma utrymmen	2014	Lusthus
Utemiljö	2014	Trädgård Byte fjärrvärmecentral och termostater
Installationer	2016	
Installationer	2017	Ventilation
Installationer	2018	Nya kodlås och ventilation
Huskropp	2018	Målning och renovering
Markytor	2020	Asfaltering
Planerat underhåll/investeringar	År	Kommentar
Fönster, balkonger, fasader	2023-2024	Fönsterdörrar vinterträdgårdar Laddboxar. Förstudie genomförd av styrelsen och medlemmar kommer informeras framåt.
Installationer	2024-2026	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Krister Sandblad (avgick 2023-01-19)	Ordförande	2023
Lars Olof Simonsson (fr o m 2023-01-19 vald till ordförande vid extrastämma)	Sekreterare/Ordförande	2023
Franziska Kullberg (fr o m 2023-01-19)	Sekreterare	2023
Behzad Najafi Zadeh	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Langner	Suppleant	2023
Gert Wattlin	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2023
Görgen Ekroth	Förtroendevald revisor	2023
Ann-Britt Walldnö	Förtroendevald revisor suppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Andersson	2023
Elvy Ekroth	2023

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 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-01-01.

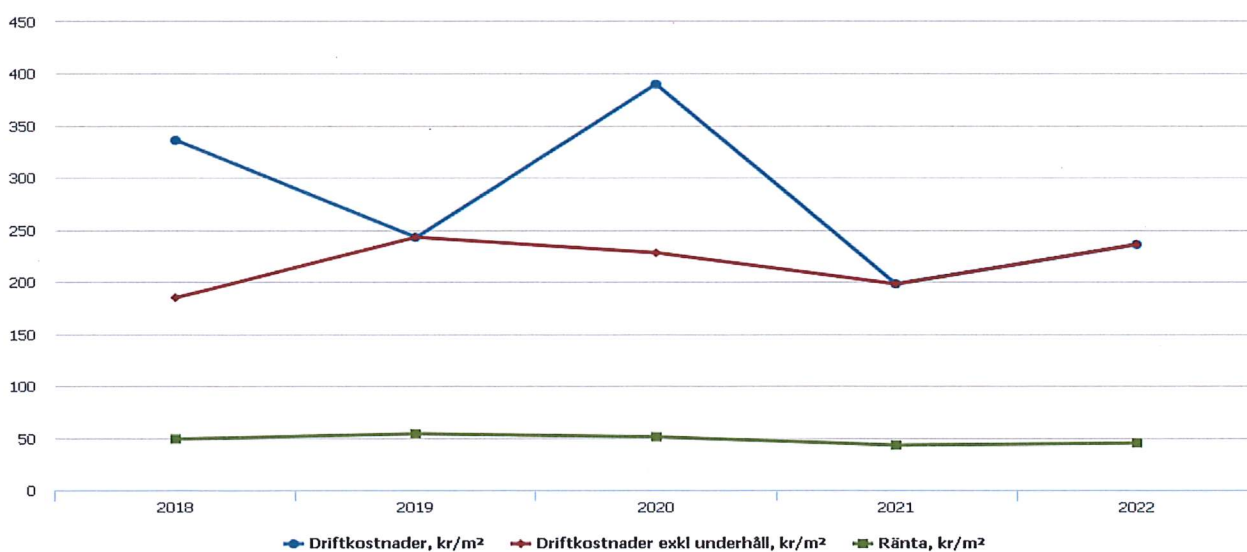
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 655 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtligabostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 616	1 604	1 604	1 531	1 404
Resultat efter finansiella poster	503	331	145	450	81
Årets resultat	503	331	145	450	81
Resultat exklusive avskrivningar	781	652	466	771	402
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	208	226	-160	306	2
Balansomslutning	17 185	20 595	20 125	20 040	19 713
Soliditet %	61	48	48	47	46
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	319	102	87	1 131	765
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	319	850	1235	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	655	650	650	619	619
Driftkostnader, kr/m ²	236	198	390	243	336
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	236	198	228	243	185
Ränta, kr/m ²	45	43	51	54	49
Underhållsfond, kr/m ²	1 699	1 458	1 279	1 177	981
Lån, kr/m ²	2 705	4 305	4 340	4 369	4 404
Värmeförbrukning, MWh	248	266	248	262	272
Vattenförbrukning, m ³	1 222	1 323	1 457	1 755	1 841
El, kWh	10 231	11 446	9 904	12 050	13 104



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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 760 930	3 464 784	2 388 130	330 691
Disposition enl. årsstämmobeslut			330 691	-330 691
Reservering underhållsfond		573 000	-573 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				503 252
Vid årets slut	3 760 930	4 037 784	2 145 821	503 252

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 718 821
Årets resultat	503 252
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-573 000
Summa	2 649 072

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	2 649 072

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	1 615 884	1 604 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 592	2 736
Summa rörelseintäkter		1 621 476	1 607 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-560 869	-470 282
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 035	-393 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-277 812	-321 056
Summa rörelsekostnader		-1 035 717	-1 184 675
Rörelseresultat		585 760	422 364
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	25 174	9 513
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-107 682	-101 187
Summa finansiella poster		-82 508	-91 673
Resultat efter finansiella poster		503 252	330 691
Årets resultat		503 252	330 691

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 014 517	16 292 329
Summa materiella anläggningstillgångar		16 014 517	16 292 329
Summa anläggningstillgångar		16 014 517	16 292 329
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	0	4
Övriga fordringar	Not 11	5 284	5 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	75 182	89 751
Summa kortfristiga fordringar		80 466	95 033
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 089 536	4 207 591
Summa kassa och bank		1 089 536	4 207 591
Summa omsättningstillgångar		1 170 002	4 302 624
Summa tillgångar		17 184 519	20 594 953

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 760 930	3 760 930
Fond för yttre underhåll		4 037 784	3 464 784
Summa bundet eget kapital		7 798 714	7 225 714
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 145 821	2 388 130
Årets resultat		503 252	330 691
Summa fritt eget kapital		2 649 072	2 718 821
Summa eget kapital		10 447 787	9 944 535
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 370 491	6 426 591
Summa långfristiga skulder		6 370 491	6 426 591
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	56 100	3 801 040
Leverantörsskulder	Not 15	88 712	204 464
Skatteskulder	Not 16	3 146	1 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	218 283	216 497
Summa kortfristiga skulder		366 241	4 223 827
Summa eget kapital och skulder		17 184 519	20 594 953

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	75

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 555 404	1 543 824
Hyror, bostäder	8 640	8 640
Hyror, garage	51 840	51 840
Summa nettoomsättning	1 615 884	1 604 304

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga ersättningar	5 073	2 618
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2
Övriga rörelseintäkter	520	120
Summa övriga rörelseintäkter	5 592	2 736

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Reparationer (2022 avloppsrensning alla kök 51 tkr och service av ventilation 27 tkr)	-90 235	-40 639
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 418	-32 098
Försäkringspremier	-37 375	-36 334
Kabel- och digital-TV	-18 140	-17 698
Systematiskt brandskyddsarbete (2022 inköp av brandsläckare till alla boende 11 tkr)	-11 047	0
Obligatoriska besiktningar (2022 lekplatsbesiktning 2 tkr o skyddsrumsinventering 7 tkr)	-9 119	0
Snö- och halkbekämpning	-32 103	-27 247
Förbrukningsinventarier	-415	-4 560
Fordons- och maskinkostnader	-1 375	-1 095
Vatten	-63 563	-64 941
Fastighetsel	-28 482	-24 661
Uppvärmning	-191 080	-198 788
Sophantering och återvinning	-27 666	-22 222
Förvaltningsarvode drift (2022 avser extratjänster container/tömning kompost 3 tkr, trädbeskrning 12 tkr o leverans av matjord 1 tkr)	-16 852	0
Summa driftskostnader	-560 869	-470 282

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-124 770	-141 949
Lokalkostnader	-1 200	-1 540
Arvode, yrkesrevisorer (inkl extratjänster som medverkande stämma fg år mm. Kostnad ska ses som snitt över åren.)	-38 338	-32 490
Övriga förvaltningskostnader	-4 060	-2 810
Kreditupplysningar	-183	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 279	-3 801
Representation	-209	-7 782
Kontorsmateriel	-2 875	-2 700
Telefon och porto	0	-120
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	0
Konsultarvoden (2022 stämordf 4 tkr samt extratjänster ek förvaltning inför stämma 3 tkr)	-7 019	-37 004
Bankkostnader	-2 415	-1 910
Advokat och rättegångskostnader (fg år Glimstedts överklagan balkongprojekt)	0	-98 933
Övriga externa kostnader (2022 kontroll av ljud 9 tkr, fg år bygglov 16 tkr och ljudutredning 46 tkr)	-9 684	-62 299
Summa övriga externa kostnader	-197 035	-393 337

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader*	-277 812	-321 056
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-277 812	-321 056

*Föreningens anläggningsreskontra har korrigerats då en nedskrivning byggnad felaktigt benämns ackumulerad avskrivning byggnad historiskt.. Ändringen påverkar inte bokförda värden totalt sett, men därav en sänkt avskrivning på byggnad 2022.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 886	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 210	9 464
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	72	50
Övriga ränteintäkter	6	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 174	9 513

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-107 682	-101 187
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-107 682	-101 187

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 540 632	26 540 632
Mark	1 197 876	1 197 876
Tillkommande utgifter	18 000	18 000
	27 756 508	27 756 508
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 756 508	27 756 508

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-9 100 179	-8 779 123
Tillkommande utgifter	-18 000	-18 000
	-9 118 179	-8 797 123

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader*	-277 812	-321 056
	-277 812	-321 056

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-9 395 991 **-9 118 179**

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar byggnad	-2 346 000	-2 346 000
	-2 346 000	-2 346 000

Restvärde enligt plan vid årets slut

16 014 517 **16 292 329**

*Föreningens anläggningsreskontra har korrigerats då en nedskrivning byggnad felaktigt benämns ackumulerad avskrivning byggnad historiskt. Ändringen påverkar inte bokförda värden totalt sett, men därav en sänkt avskrivning på byggnad 2022 och framåt.

Varav

Byggnader	14 816 641	15 094 453
Mark	1 197 876	1 197 876

Taxeringsvärden

Bostäder	41 800 000	30 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde **41 800 000** **30 800 000**

varav byggnader 30 000 000 23 200 000

varav mark 11 800 000 7 600 000

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	4

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 284	5 278
Summa övriga fordringar	5 284	5 278

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 970	29 168
Förutbetalda driftkostnader	0	6 106
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 193	31 193
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 020	4 534
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	18 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 182	89 751

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	608 712	3 592 030
Transaktionskonto	480 823	615 561
Summa kassa och bank	1 089 536	4 207 591

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	6 426 591	10 227 631
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-56 100	-83 504
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-3 717 536
Långfristig skuld vid årets slut	6 370 491	6 426 591

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2022-11-28	3 744 640,00	0,00	3 744 640,00	0,00
SWEDBANK	1,07%	2027-11-25	6 482 991,00	0,00	56 400,00	6 426 591,00
Summa			10 227 631,00	0,00	3 801 040,00	6 426 591,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 0 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.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 56 100 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 224 400 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 146 091 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	82 056	86 781
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 656	117 683
Summa leverantörsskulder	88 712	204 464

Not 16 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	3 146	1 826
Summa skatteskulder	3 146	1 826

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	6 303	8 271
Upplupna driftskostnader	23 188	18 770
Upplupna elkostnader	5 013	3 553
Upplupna värmekostnader	25 502	28 663
Upplupna revisionsarvoden	22 655	13 540
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	135 622	143 700
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	218 283	216 497

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	25 078 000	25 078 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 20 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

Lars Olof Simonsson (ordförande)

Franziska Kullberg

Behzad Najafi Zadeh

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor
RevisorsCentrum i Skövde AB

Görgen Ekroth
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491786387





Dokument

211334 ÅR 2022 Huvuddokument 18 sidor <i>Startades 2023-04-28 11:53:27 CEST (+0200) av Caroline Nyd (CN)</i> <i>Färdigställt 2023-05-05 16:57:17 CEST (+0200)</i>	211334 Bilagor 2022 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Caroline Nyd (CN)</i>
--	---

Initierare

Caroline Nyd (CN) Riksbyggen caroline.nyd@riksbyggen.se
--

Signerande parter

Lars-Olof Simonsson (LS) lars.olof.simonsson@gmail.com  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS-OLOF SIMONSSON"</i> <i>Signerade 2023-04-30 13:53:56 CEST (+0200)</i>	Behzad Najafi Zadeh (BNZ) behzad_najafizadeh@hotmail.com  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEHZAD NAJAFI ZADEH"</i> <i>Signerade 2023-04-28 14:10:45 CEST (+0200)</i>
Franziska Kullberg (FK) franziska.kullberg@gmail.com  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRANZISKA KULLBERG"</i> <i>Signerade 2023-05-01 08:11:26 CEST (+0200)</i>	Görgen Ekroth (GE) goergen.ekroth@gmail.com  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Görgen Ekroth"</i> <i>Signerade 2023-05-01 12:10:39 CEST (+0200)</i>
Anders Karlsson (AK) Anders@revisorscentrum.se	



Verifikat

Transaktion 09222115557491786387



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KARLSSON"
Signerade 2023-05-05 16:57:17 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vingsnäckan

Org.nr 716403-9930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vingsnäckan 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets/ ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Växjö den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Görgen Ekroth
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Görgen Ekroth

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19421110xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2023-05-05 14:55:26 UTC



ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-05-05 14:58:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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 skuldyngd 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.

BRF Vingsnäckan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Vingsnäckan 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

