

2023
ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Vinkelhaken





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vinkelhaken med säte i Uppsala org.nr. 717600-8154 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sala Backe 5:12	1973-01-01	1973

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 334
18	garage	216
50	p-platser	0
1	lokal	10
Totalt 153 objekt		5 560

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 30 st 2 rokv, 16 st 2 rok, 16 st 3 rok, 18 st 4 rok, 2 st 5 rok. Föreningen delar en gemensamhetsanläggning med grannföreningen Brf Ritaren för skötsel och underhåll av garage, parkeringar och ytor hänförliga till de gemensamma områdena.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Sala Backe GA:1	G:A		1 / 2	Grönområde, Asfalterade gångvägar, Asfalterade körytor, Lekplats, Cykelställ, Parkeringsplatser inkl. Garage, Carport, Gästparkering, Vatten-, Spillvatten-och dagvattenledningar inkl. Brunnar, Avsättningar och värmekulvertar, Belysning inklusvie armatur, Ledningar, Stolpar mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Hansson	Ordförande
Inger Jansson	Ledamot
Birgitta Rosberg	Ledamot
Johan Wretling	Ledamot
Per Conny Svensson	Suppleant
Tommy Lindh	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kjell Hansson och Birgitta Rosberg, samt suppleanten Tommy Lindh.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten exklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Kjell Hansson, Inger Jansson, Birgitta Rosberg och Johan Wretling.

Revisor har varit en utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Berith Ericsson (sammanställande) och Jakob Ekdahl, valda vid föreningsstämman.

Allmän administration har skötts av HSB Uppsala genom förvaltaren Maria Pettersson.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

- Ekonomisk förvaltning - HSB Boservice i Uppland AB
- Fastighetsskötsel och ventilation - HSB Boservice i Uppland AB
- Hissar - Kone
- Städning - Städservice i Uppsala AB
- Mattor i entrén - Elis Textilservice AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 36 949 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 3 670 380 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 104 961 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sidan 10.

Föreningen har under året övergått till att redovisa enligt K3-regelverket. Byggnaderna har delats in i en komponentplan där de olika komponenterna skrivs av efter beräknad livslängd. Övergången gör att avskrivningarna har förändrats något jämfört med tidigare år. Mer information återfinns i not 1.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 7 % från 2023-01-01. En höjning av årsavgifterna med 19 % från 2024-01-01 är registrerad.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 53 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 53 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Stämman ska besluta om avsättning till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har utförts löpande under året.

Under 2024 ska Bjerking ta fram förslag på fasadrenoveringen, vilket innebär ansökan om bygglov, intagande av anbud och värdering av dessa.

Tidigare genomförda underhållsåtgärder:

- 2007: Installation av bredband ComHem.
- 2010: Byte av dörrar i källaren. Renovering av källartrappor och uppsättning av skivor på grundfasaden. Kontroll och filmning av dränering runt fastigheten.
- 2011: Belysning i trapphus och källarkorridorer har bytts ut. Belysningen är närvarostyrd. Rökkluckor på taket renoverades och magnetöppning av luckorna installerades. Marken till soprummet köptes av Brf Ritaren. Ny asfalt och justering av kantsten utfördes. Cykelparkering åtgärdades med fler cykelställ.
- 2012: Företaget Enreduce Energy Control AB installerade ett datapaket i undercentralen, en energisparande åtgärd till en kostnad av ca 200 000 kr.
- 2013: Nya hissar (2 st) installerades av Kone med garanti och driftsskötsel i 5 år. Nytt låssystem inklusive infotavlor med namn samt tvättbokningar. Fasadplåten ses över och drevning och plåtdetaljer runt fönster åtgärdas. Gäller plan 1 till 6.
- 2014: Överbyggnad källartrappor. Fönsterbyte källarvåning. Målning av källarkorridor och cykelrum. Ny och effektivare belysning, därför minskar antalet belysningspunkter med 40 %. Ny bastu. Utgång till tak byggs om, gäller Ritargatan 5, utgången till Ritargatan 3 sätts igen.
- 2015: Omläggning av tak. Högdelen har fått ny pappbeläggning och plåten har målats. Lågdelen under takterrassen har fått ny isolering och gummiduk. Takterrassen har fått nytt golv och nya räcken. Takstegen från terrassen till högdelen har tagits bort och fästen till stege har monterats på högdelen.
- 2016: Föreningen har tillskapat 4 nya källarförråd samt ny uppmärkning av alla förråd. Alla lägenheter har nu källarförråd.
- 2017: Renovering av undercentralen. Nya dörrar och omläggning golv så vattenavrinningen fungerar. Genomgång av fönster på plan 7 och 8 är genomförd, utförda arbeten ny drevning och utbyte foder. Solariet borttaget, lokalen renoverad och målad. Nya möbler och mattor inköpta. Fungerar som relaxavdelning tillsammans med bastun. Gymlokalen uppsrustas med ny golvmatta och två stora speglar uppsatta. All utrustning är nyinköpt. Gymmet öppet för alla lägenheterna utan extra avgifter.
- 2018: Gymlokalen har invigts. Nya branddörrar har monterats i trapphusen 18 st. Var tvungna att bytas för att låsfunktionen skall fungera.
- 2019: Renovering av tvättstugan. Byte av 2 tvättmaskiner, 2 torktumlare och insättning nytt torkskåp. Nytt system med självdoserande tvättmedel är installerat. Även 3 befintliga tvättmaskiner är anslutna till systemet. Lokalen är målad och ny takbeklädnad är uppsatt. Belysningen är utbytt. Föreningens expedition är renoverad. Nytt golv och ny takbeklädnad och belysningen är utbytt. Lokalen är nymålade.
- 2020: Brytskydd har monterats på våra fyra ytterdörrar och på soprumsdörren. Ny elkabel har dragits fram till soprummet. Belysningen är rörelsestyrd och ej beroende av yttre gårdsbelysningen som förut. Uppsala Brandförsvaret har genomfört en brandskyddskontroll av fastigheten. Brandförsvaret rekommenderade att komplettera brandvarnarna i källaren med 2 st nya, i gymmet och källargången. Uppsättning belysta utrymningsskyltar i källargången. Kontroll och filmning av stigarledningarna i trapphusen. Föreningen fick ett föreläggande om förbättring av brandventilationen i hissstrummorna. Detta arbete är beställt och kommer att utföras första halvåret 2021. Föreläggandet innebär att det måste besiktas och godkännas av Uppsala Brandförsvaret.
- 2021: Åtgärder av brandventilation påbörjat, men ej klart. Relax och toalett i källaren renoverat. Armaturer i källare, entréer och soprum utbytta. Källartrapporna renoverade.
- 2022: Brandventilation i hissstrummorna klart. Besiktat och godkänt av Uppsala Brandförsvaret. Källargångens golv spaklat och klart. Nytt expansionskärl installerat i undercentralen, enligt underhållsplan.
- 2023: Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är utförd. Rengöring och övriga åtgärder planeras till jan-feb 2024. Anlitat Bjerking för att ta fram förslag på hur fasadrenoveringen ska utföras, detta inkluderar undersökning av befintlig fasad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	99	62	140	164	166
Skuldsättning, kr/kvm	1 983	2 026	2 071	2 116	2 159
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 067	2 112	2 159	2 206	2 250
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	152	144	139	127	120
Årsavgifter, kr/kvm	589	550	550	550	550
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	91	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	629	585	581	577	575
Nettoomsättning, tkr	3 496	3 251	3 233	3 210	3 200
Resultat efter finansiella poster, tkr	37	-1 040	115	559	-102
Soliditet, %	25	24	29	28	26

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

an

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
		resultat enligt		
		stämman beslut		
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	360 000	0	0	360 000
Underhållsfond, kr	359 826	0	-359 826	0
S:a bundet eget kapital, kr	719 826	0	-359 826	360 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 313 324	-1 039 719	359 826	3 633 431
Årets resultat, kr	-1 039 719	1 039 719	36 949	36 949
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 273 605	0	396 775	3 670 380
S:a eget kapital, kr	3 993 431	0	36 949	4 030 380

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 393 000 kr samt ianspråktagande skett med 752 826 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 633 431
Årets resultat, kr	36 949
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 670 380

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-53 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	53 000
Balanseras i ny räkning, kr	3 670 380

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Cbr

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 496 242	3 250 903
Övriga rörelseintäkter	3	19 905	0
Summa rörelseintäkter		3 516 147	3 250 903
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 464 350	-2 487 428
Periodiskt underhåll	5	-104 961	-1 081 648
Övriga externa kostnader	6	-37 437	-105 835
Personalkostnader och arvoden	7	-147 889	-132 282
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-408 407	-303 924
Summa rörelsekostnader		-3 163 044	-4 111 117
Rörelseresultat		353 103	-860 214
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		953	1 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 107	-180 564
Summa finansiella poster		-316 154	-179 505
Resultat efter finansiella poster		36 949	-1 039 719
Resultat före skatt		36 949	-1 039 719
Årets resultat		36 949	-1 039 719

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	14 723 713	15 132 120
Pågående nyanläggning	11	71 564	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 795 277	15 132 120
Summa anläggningstillgångar		14 795 277	15 132 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		3 643	384
Övriga fordringar	12	969 054	918 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	202 638	278 445
Summa kortfristiga fordringar		1 175 335	1 196 969
Summa omsättningstillgångar		1 175 335	1 196 969
SUMMA TILLGÅNGAR		15 970 612	16 329 089

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		360 000	360 000
Fond för yttre underhåll		0	359 826
Summa bundet eget kapital		360 000	719 826
<i>Fritt eget kapital alt. Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		3 633 431	4 313 324
Årets resultat		36 949	-1 039 719
Summa fritt eget kapital alt. Summa ansamlad förlust		3 670 380	3 273 605
Summa eget kapital		4 030 380	3 993 431
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	9 952 976	11 016 888
Summa långfristiga skulder		9 952 976	11 016 888
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 070 912	249 708
Leverantörsskulder		308 873	549 276
Skatteskulder		11 716	9 001
Övriga skulder	15	9 868	10 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	585 887	500 587
Summa kortfristiga skulder		1 987 256	1 318 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 970 612	16 329 089

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	36 949	-1 039 719
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	-19 905	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	408 407	303 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	425 451	-735 795
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	78 485	-114 260
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-152 719	81 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	351 217	-768 125
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-71 564	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 564	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-242 708	-249 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-242 708	-249 708
Årets kassaflöde	36 945	-1 017 833
Likvida medel vid årets början	905 454	1 923 287
Likvida medel vid årets slut	942 399	905 454

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

en

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Vinkelhaken är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för tidigare år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
Fönster	50
Tak	40
Fasad	50
Inre ytskikt	120
Övrigt	50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att

förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 821 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	3 139 380	2 933 952
Hysesintäkter lokaler	47 779	39 784
Hysesintäkter garage	99 300	88 800
Hysesintäkter p-platser	137 120	131 680
Hysesrabatter	-500	0
Överlåtelseavgift	7 878	14 496
Pantförskrivningsavgift	9 324	10 115
Övriga intäkter	55 961	32 076
Summa nettoomsättning	3 496 242	3 250 903

* I årsavgiften ingår värme, vatten, el, kabel-TV och bredband

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	19 905	0
Summa övriga rörelseintäkter	19 905	0

Ch

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	62 738	60 227
Serviceavtal	111 549	108 040
Entreprenadstäd	67 587	76 367
Besiktningkostnader	52 199	2 326
Förbrukningsmaterial	33 705	36 281
Reparationer	274 986	521 599
Elavgifter	113 552	96 072
Uppvärmning	511 480	473 479
Vatten och avlopp	218 786	228 548
Sophämtning	126 538	125 376
Fastighetsförsäkringar	92 037	75 765
Kabel-TV, bredband m.m	193 175	117 997
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	145 146	139 266
Administrativ förvaltning enligt avtal	86 321	80 901
Vicevärdstjänster enl avtal	109 196	105 324
Övriga externa tjänster, drift	41 261	29 387
Studie- och fritidsverksamhet	11 695	7 183
Kostnader för gemensamhetsanläggning	197 399	202 290
Övriga driftskostnader	15 000	1 000
Summa driftkostnader	2 464 350	2 487 428

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	104 961	0
Planerat underhåll källare	0	185 183
Planerat underhåll värme	0	91 300
Planerat underhåll hissar	0	511 764
Planerat underhåll lås-system	0	60 532
Planerat underhåll övrig utrustning	0	232 869
Summa underhållskostnader	104 961	1 081 648

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	13 655	8 388
Kontorsmaterial och liknande	0	1 415
Telefon och porto	9 332	8 104
Konsultarvoden	450	74 296
Revisionsarvode extern revisor	14 000	13 632
Summa övriga externa kostnader	37 437	105 835

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	105 780	88 386
Arvode valberedning	8 000	8 000
Övriga arvoden	4 000	10 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	30 109	25 896
Summa personalkostnader och arvoden	147 889	132 282

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	408 407	303 924
Summa av- och nedskrivningar	408 407	303 924

Not 9 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	637	1 059
Ränteintäkter från skattekonto	316	0
Räntekostnader	-317 107	-180 564
Summa finansiella poster	-316 154	-179 505

Upplysningar till balansräkningen**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	21 184 184	21 184 184
Ingående avskrivning på byggnader	-7 284 164	-6 980 240
Årets avskrivningar, byggnader	-408 407	-303 924
Bokförda värden byggnader	13 491 613	13 900 020
Mark	1 232 100	1 232 100
Utgående redovisat värde byggnader och mark	14 723 713	15 132 120
Taxeringsvärde byggnad	56 675 000	56 675 000
Taxeringsvärde mark	29 492 000	29 492 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Årets anskaffning*	71 564	0
Utgående redovisat värde	71 564	0

* Under pågående arbeten återfinns initiala utgifter för fasadrenovering

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	942 399	905 454
Skattekonto	26 655	3 536
Övriga fordringar	0	9 150
Summa övriga fordringar	969 054	918 140

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	19 139
Sophämningskostnader	29 949	23 604
Försäkringspremier	97 944	92 037
Kabel-TV avgifter m.m.	47 454	45 719
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	27 291	53 946
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	44 000
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	202 638	278 445

Cb

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	11 023 888	11 266 596
Summa långfristiga skulder	11 023 888	11 266 596
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	18 043 555	18 043 555
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	18 043 555	18 043 555

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,15	2025-01-30	2 677 500
Stadshypotek	1,04	2026-06-30	675 200
Stadshypotek	1,04	2026-03-01	645 202
Stadshypotek	0,94	2024-10-30	830 536
Stadshypotek	4,30	2027-09-01	2 047 873
Stadshypotek	4,30	2027-09-01	1 102 593
Stadshypotek	4,19	2026-12-01	<u>3 044 984</u>
Summa			11 023 888
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-249 708
Avgår för omförhandling 2024			<u>-821 204</u>
Totalt			9 952 976

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 9 768 348

Not 15 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	9 868	10 198
Summa övriga skulder	9 868	10 198

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	62 510	64 320
Arbetsgivaravgifter	19 641	20 209
Reparationskostnader	32 632	5 350
Kostnader för förvaltningsavtal	6 384	0
Arvode revision	14 000	13 515
Elavgifter	8 321	16 639
Uppvärmningskostnader	77 913	77 225
Förutbetalda hyror och avgifter	318 857	264 322
Upplupna räntekostnader	28 165	33 791
Övrigt upplupet och förutbetalt	17 464	5 216
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	585 887	500 587

Uppsala 2024- 05-13

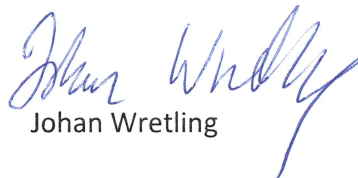
Kjell Hansson



Inger Jansson



Birgitta Rosberg



Johan Wretling

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 05-15.Cornelia Gustafsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vinkelhaken, org.nr. 717600-8154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vinkelhaken för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vinkelhaken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 15 / 5 2024



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB