



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Vinkeln i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vinkeln i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-1953 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Konduktören 6 i Nyköping kommun med adress Borgaregatan 19 A B.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konduktören 6	1937-03-31	1938

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring via Willis AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	94
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	810
5	p-platser	0
Totalt 26 objekt		904

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 8 st 1 rum och kök
- 9 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Kågström	Ordförande	2017-02-06	
Gun Nilsson	Ledamot	2019-02-04	2023-03-16
Krister Eriksson	HSB Ledamot	2019-02-04	
Annika Erlandsson	Ledamot	2019-02-04	
Peter Nyström	Vice ordförande	2017-02-06	
Jannice Cars	Suppleant	2021-02-17	
Stefan Lumsén	Suppleant	2019-02-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Kågström, Gun Nilsson, Annika Erlandsson, Peter Nyström, Jannice Cars och Stefan Lumsén.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit styrelsen, eller Peter Nyström och Mikael Kågström två i förening.

Revisorer har varit: Helen Biörklund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-16. På stämman deltog 11 st röstberättigade medlemmar, samt 1 representant från HSB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-10-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Stambyte, renovering kök och badrum
2005	Takrenovering och målning
2006	Lägenhetsdörrar och låssystem, postboxar
2007	Dränering av husgrund mot innergård
2011	Isolering av vind
2013	Byte fjärrvärmväxlare & expansionskärl, installation av 6 st motorvärmastolpar, renovering tvättstuga
2020	Byte av fönster
2021	Renovering av fasad, målning av takdetaljer

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
Vattenfall - Elavtal, nät och fjärrvärme
Nyköpings Kommun - Sopor, vatten och avlopp
Telenor & Tele2 - Kabel Tv/Bredband
Protector - Försäkring Fastighetsförsäkringar
BoRevision - Revision

Som vicevärd har styrelsen fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(Antaganden gjorda 2023.)

Årtal	Ändamål
2024	Målning trapphus, källare,
2025	Torktumlare, tvättmaskin
2026	Ledbelysning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022*	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	244	278	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 397	2 551	2 614	2 726	2 690
Räntekänslighet, %	3	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	253	242	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	896	873	873	873	873
Totala intäkter, kr/kvm	831	826	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	750	743	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	79	96	27	107	273
Soliditet, %	45	41	39	38	37

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.

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.

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. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	25 760	0	0	25 760
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 107 728	0	81 924	1 189 652
S:a bundet eget kapital, kr	1 133 488	0	81 924	1 215 412
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	573 639	95 694	-81 924	587 410
Årets resultat, kr	95 694	-95 694	78 882	78 882
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	669 333	0	-3 042	666 292
S:a eget kapital, kr	1 802 821	0	78 882	1 881 704

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 110 000 kr samt ianspråktagande skett med 28 076 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	669 333
Årets resultat, kr	78 882
Reservation till underhållsfond, kr	-110 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	28 076
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	666 291

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	666 291

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01	2021-09-01
	1	-2023-08-31	-2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	749 561	743 622
Övriga rörelseintäkter	3	1 960	3 074
Summa rörelseintäkter		751 521	746 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-413 276	-380 811
Övriga externa kostnader	5	-67 291	-71 788
Underhåll enligt plan	6	-28 076	0
Personalkostnader och arvoden	7	-1 265	-9 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 992	-155 434
Summa rörelsekostnader		-625 900	-617 608
Rörelseresultat		125 621	129 088
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 617	583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 356	-33 977
Summa finansiella poster		-46 739	-33 394
Resultat efter finansiella poster		78 882	95 694
Årets resultat		78 882	95 694

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	3 784 885	3 842 862
Summa materiella anläggningstillgångar		3 784 885	3 842 862
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 785 385	3 843 362
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	14 577	72
Avräkningskonto HSB Södermanland		301 062	262 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	19 600	20 807
Summa kortfristiga fordringar		335 239	283 523
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	100 000	100 000
Summa kortfristiga placeringar		100 000	100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	0	2 000
Summa kassa och bank		0	2 000
Summa omsättningstillgångar		435 239	385 523
SUMMA TILLGÅNGAR		4 220 624	4 228 885

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 760	25 760
Fond för yttre underhåll		1 189 652	1 107 728
Summa bundet eget kapital		1 215 412	1 133 488
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		587 410	573 639
Årets resultat		78 882	95 694
Summa fritt eget kapital		666 292	669 333
Summa eget kapital		1 881 704	1 802 821
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	1 742 411	584 000
Summa långfristiga skulder		1 742 411	584 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	421 642	1 681 053
Leverantörsskulder		27 713	17 418
Aktuella skatteskulder		6 552	5 292
Övriga skulder	17	44 260	51 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	96 342	87 089
Summa kortfristiga skulder		596 509	1 842 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 220 624	4 228 885

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 34 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 351 127 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter	725 561	707 856
Hyrer	48 000	48 000
Övriga intäkter	0	10 771
Avsättning inre fond	-24 000	-23 004
Summa nettoomsättning	749 561	743 623

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Övriga ersättningar och intäkter	1 960	3 074
Summa övriga rörelseintäkter	1 960	3 074

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 781	801
Löpande underhåll	27 040	52 331
Elavgifter	27 361	23 255
Uppvärmningsavgifter	150 758	149 521
Vatten och avlopp	50 825	45 839
Sophämtning	15 788	13 599
Försäkringar	27 351	25 069
Kabel-TV/bredband	19 721	19 141
Fastighetsskötsel	51 517	27 714
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	28 722	26 784
Övriga kostnader	10 412	553
Kundbonus	0	-3 795
Summa driftskostnader	413 276	380 812

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Revisionsarvoden	14 963	9 012
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	38 423	36 359
Konsultarvoden	0	4 450
Medlemsavgift HSB	8 499	8 501
Möteskostnader	4 873	3 093
Fritidsverksamhet	510	0
Överlåtelseavgift	1 208	3 570
Pantförskrivningsavgift	482	1 918
Representation, avdragsgill	0	945
Kreditupplysning	135	810
Kontorsmaterial och trycksaker	0	1 193
Övriga externa kostnader	-1 902	1 938
Inkassokostnader	101	0
Summa övriga externa kostnader	67 292	71 789

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Underhåll enligt plan	28 076	0
Summa underhåll enligt plan	28 076	0

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Övriga personalkostnader	1 265	9 575
Summa personalkostnader och arvoden	1 265	9 575

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2057.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1957.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	5 894 147	5 894 147
Ingående anskaffningsvärde mark	5 706	5 706
Årets investeringar (laddboxar elbil)	72 518	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 972 371	5 899 853
Ingående avskrivningar	-2 056 989	-1 901 555
Årets avskrivningar	-115 992	-155 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 172 981	-2 056 989
Utgående redovisat värde	3 799 390	3 842 864
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	138 000	138 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 241 000	3 241 000
Totalt taxeringsvärde	9 779 000	9 779 000

Fastighetsbeteckning: Konduktören 6

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 10 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	73	72
Ingående moms (elladdstolpar)	14 504	0
	14 577	72

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 600	20 807
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 600	20 807

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB, 3-månaders placering.	100 000	100 000
Summa kortfristiga placeringar	100 000	100 000

Not 13 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Kassa	0	2 000
Summa kassa och bank	0	2 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	5,21	2023-11-02	320 642	369 642
Stadshypotek	4,47	2026-06-01	510 000	522 000
Stadshypotek	4,47	2026-06-01	749 411	767 411
Stadshypotek	1,37	2025-09-01	584 000	606 000
			2 164 053	2 265 053
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				
			-320 642	-1 580 053
Nästa års amortering beräknas uppgå till				
			-101 000	-101 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				
			1 742 411	584 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	404 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	1 659 053

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	4 136 000	4 136 000
Summa ställda säkerheter	4 136 000	4 136 000

Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	421 642	1 681 053
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	421 642	1 681 053

Not 17 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	44 260	51 212
Summa övriga kortfristiga skulder	44 260	51 212

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	15 055	4 785
Förutbetalda hyror och avgifter	57 156	57 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 898	19 161
Avtalsplacerade betalningar	3 233	6 019
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 342	87 088

Årsredovisningen för HSB Brf Vinkeln i Nyköping med räkenskapsår 2022-09-01 - 2023-08-31 har signerats digitalt

Mikael Kågström

Krister Eriksson

Annika Erlandsson

Peter Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Helen Björklund
Av föreningen vald revisor

William Lindström
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vinkeln i Nyköping, org.nr. 719000-1953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vinkeln i Nyköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 augusti 2023 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.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vinkeln i Nyköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helen Björklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Vinkeln i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL KÅGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 11:43:12



PETER NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 10:57:48



KRISTER ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 09:19:50



ANNIKA ERLANDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 14:14:17



HELEN BIÖRKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-25 kl. 21:35:13



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 08:51:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Vinkeln i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELEN BIÖRKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 22:48:13



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 08:51:09



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.