

2024
ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Vinkelhaken



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vinkelhaken med säte i Uppsala org.nr. 717600-8154 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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. 2025-12-31.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 46 st 2 rok, 16 st 3 rok, 18 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Ch

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
Tommy Lindh	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inger Jansson och Johan Wretling, samt suppleanten Tommy Lindh.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, inklusive 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 (sammankallande) och Thiraphong Charoenrung, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Ch

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 17 187 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 3 687 567 kr.

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 19 %. En höjning av årsavgifterna med 30 % fr.o.m. 2025-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

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 kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 163 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 163 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts löpande under året.

Utfört underhåll under 2024:

- Säkerhetsdörr till föreningens kontor
- Relining av dagvattenrören från taket
- Ventilationsrengöring och godkänd OVK

Föreningen utför och planerar att utföra följande större arbeten under kommande år:

- Fasadrenovering

CL

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 nymålad.
- 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 stigarmedningarna i trapphusen. Föreningen fick ett föreläggande om förbättring av brandventilationen i hisstrummorna. 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 hisstrummorna klart. Besiktigat 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 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	132	99	62	140	164
Skuldsättning, kr/kvm	2 027	1 983	2 026	2 071	2 116
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 113	2 067	2 112	2 159	2 206
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	185	152	144	139	127
Årsavgifter, kr/kvm	700	589	550	550	550
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	90	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	746	629	585	581	577
Nettoomsättning, tkr	4 092	3 496	3 251	3 233	3 210
Resultat efter finansiella poster, tkr	17	37	-1 040	115	559
Soliditet, %	25	25	24	29	28

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.

66

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	360 000	0	0	360 000
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	360 000	0	0	360 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 633 431	36 949	0	3 670 380
Årets resultat, kr	36 949	-36 949	17 187	17 187
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 670 380	0	17 187	3 687 567
S:a eget kapital, kr	4 030 380	0	17 187	4 047 567

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 53 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 000 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	3 670 380
Årets resultat, kr	17 187
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 687 567

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-163 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	163 000
Balanseras i ny räkning, kr	3 687 567

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

Cb

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 092 143	3 472 531
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 655	43 617
Summa Rörelseintäkter		4 145 798	3 516 148

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 161 072	-2 501 355
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 010	-105 393
Personalkostnader	Not 6	-140 038	-147 889
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-408 407	-408 407
Summa Rörelsekostnader		-3 811 527	-3 163 044

Rörelseresultat

334 272 **353 104**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 029	953
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-318 114	-317 107
Summa Finansiella poster		-317 085	-316 154

Resultat efter finansiella poster

17 187 **36 949**

Resultat före skatt

17 187 **36 949**

Årets resultat

17 187 **36 949**

CG

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 315 306	14 723 713
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	499 087	71 564
Summa Materiella anläggningstillgångar		14 814 393	14 795 277
Summa Anläggningstillgångar		14 814 393	14 795 277
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 643
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 362 962	969 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	233 771	202 638
Summa Kortfristiga fordringar		1 596 733	1 175 335
Summa Omsättningstillgångar		1 596 733	1 175 335
Summa Tillgångar		16 411 126	15 970 612

CG

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

360 000

360 000

Summa Bundet eget kapital

360 000

360 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 670 380

3 633 431

Årets resultat

17 187

36 949

Summa Fritt eget kapital

3 687 567

3 670 380

Summa Eget kapital

4 047 567

4 030 380

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

8 394 472

9 952 976

Summa Långfristiga skulder

8 394 472

9 952 976

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2 877 208

1 070 912

Leverantörsskulder

281 335

308 873

Skatteskulder

14 555

11 716

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

28 645

9 868

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

767 345

585 887

Summa Kortfristiga skulder

3 969 088

1 987 255

Summa Skulder

12 363 560

11 940 231

Summa Eget kapital och skulder

16 411 126

15 970 612

65

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	334 272	353 104
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	408 407	408 407
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

408 407	408 407
---------	---------

Erhållen ränta

1 029	953
-------	-----

Erlagd ränta

-315 960	-322 733
----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

427 748	439 730
---------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-28 474	58 580
--	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder

173 382	-147 093
---------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

144 908	-88 513
---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

572 656	351 217
---------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar

-427 523	-71 564
----------	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-427 523	-71 564
----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut

247 792	-242 708
---------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

247 792	-242 708
---------	----------

Årets kassaflöde

392 925	36 945
---------	--------

Likvida medel vid årets början

942 399	905 454
---------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 335 324	942 399
-----------	---------

67

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	3 735 900	3 139 380
	Hyror lokaler	43 300	47 779
	Hyror garage och parkeringsplatser	295 050	279 210
	Övriga primära intäkter	37 113	49 452
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 111 363	3 515 821
	Hyresbortfall	-19 220	-43 290
	<i>Summa</i>	-19 220	-43 290
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 092 143	3 472 531

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	47 693	0
	Övriga sekundära intäkter	5 962	43 617
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	53 655	43 617

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-538 170	-327 778
	Reparationer	-506 563	-274 986
	Planerat underhåll	-309 448	-104 961
	El	-86 459	-113 552
	Uppvärmning	-611 604	-511 480
	Vatten	-327 974	-218 786
	Sophämtning	-127 662	-126 538
	Fastighetsförsäkring	-97 944	-92 037
	Kabel-TV och bredband	-204 204	-193 175
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-148 590	-145 146
	Förvaltningsavtalskostnader	-202 453	-195 517
	Övriga driftkostnader	0	-197 399
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 161 072	-2 501 355

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-13 655
	Administrationskostnader	-18 969	-9 332
	Extern revision	-20 000	-14 000
	Föreningsverksamhet	-3 500	-12 145
	Övriga förvaltningskostnader	-59 541	-56 261
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-102 010	-105 393

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-102 030	-105 780
	Övriga arvoden	-10 000	-12 000
	Sociala avgifter	-28 008	-30 109
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-140 038	-147 889

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-408 407	-408 407
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-408 407	-408 407

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	460	637
	Ränteintäkter skattekonto	569	316
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 029	953

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-318 114	-317 107
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-318 114	-317 107

63

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 184 184	21 184 184
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 232 100	1 232 100
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	22 416 284	22 416 284
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 692 571	-7 284 164
	Årets avskrivningar	-408 407	-408 407
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 100 978	-7 692 571
	Utgående redovisat värde	14 315 306	14 723 713
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	675 000	675 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	492 000	492 000
	Summa	86 167 000	86 167 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 043 555	18 043 555
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	18 043 555	18 043 555
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning*	71 564	0
	Årets anskaffning*	427 523	71 564
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	499 087	71 564
	* Avser initiala utgifter för fasadrenovering.		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 335 324	942 399
	Skattekonto	27 638	26 655
	Summa Övriga fordringar	1 362 962	969 054
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	100 100	97 944
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 671	104 694
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	233 771	202 638

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,15%	2025-01-30	2 647 500	30 000
Stadshypotek	1,04%	2026-03-01	615 202	30 000
Stadshypotek	1,04%	2026-06-30	621 184	54 016
Stadshypotek	4,3%	2027-09-01	1 083 045	19 548
Stadshypotek	4,3%	2027-09-01	2 025 061	22 812
Stadshypotek	4,19%	2026-12-01	2 960 984	84 000
Stadshypotek	2,83%	2026-09-30	497 500	10 000
Stadshypotek	2,9%	2027-10-30	821 204	9 332
			11 271 680	259 708

Långfristig del	8 394 472
Nästa års amortering av långfristig skuld	229 708
Lån som ska konverteras inom ett år	2 647 500
Kortfristig del	2 877 208
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	259 708
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 038 832
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,01%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	28 645	9 868
Summa Övriga skulder	28 645	9 868

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	433 270	318 857
Upplupna räntekostnader	30 319	28 165
Övriga upplupna kostnader	303 756	238 865
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	767 345	585 887

CG

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala 2025- 04-09



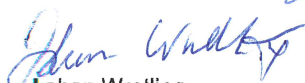
Kjell Hansson



Inger Jansson

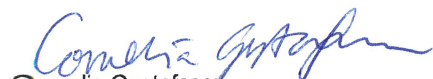


Birgitta Rosberg



Johan Wretling

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- 04-22



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige 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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2024 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser 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 2025 - 01-22



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor