



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Vinkeln i Nyköping

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vinkeln i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-1953 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 -2025-08-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 i Nyköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konduktören 6	1937-03-31	1938
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
6	p-platser	0
Totalt 27 objekt		904

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 9 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Kågström	Ordförande
Krister Eriksson	HSB Ledamot
Stefan Lumsén	Ledamot
Peter Nyström	Ledamot
Christian Håkansson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Annika Erlandsson avslutade sitt uppdrag 2025-06-15.

Firman tecknas två i förening av Peter Nyström och Mikael Kågström.

Revisorer har varit: Helén Björklund Gustafsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-26. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. Föreningen har också haft en extra stämma den 2024-12-03 då fattades beslut nr 2 att anta nya stadgar. På extra stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-09-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 underhållsplanen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 fjärrvärmepump & expansionskärl, installation av 6 st motorvärmestolpar, renovering tvättstuga
2020	Byte av fönster
2021	Renovering av fasad, målning av takdetaljer
2024	Byte av låssystem och installation av kodlås på portar
2025	Byte av tvättmaskin i tvättstuga och målning av golv i källarutrymme samt inläggning av klickgolv i uthyrningslokal

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

Kungsbron BoRevision AB - Revision

Som vicevärd har styrelsen fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
(Antaganden gjorda 2023.)

Årtal	Åtgärd
2025	Målning trapphus
2026	Torktumlare
2027	Ledbelysning
2026	Byte termostatventiler

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtit 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

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022*	2020/2021
Sparande, kr/kvm	317	280	244	278	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 176	2 282	2 397	2 551	2 614
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 429	2 547	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	295	269	253	242	0
Årsavgifter, kr/kvm	990	970	896	873	873
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 009	925	831	826	0
Nettoomsättning, tkr	849	836	750	743	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	50	-68	79	96	27
Soliditet, %	47	44	45	41	39

Förklaring till nyckeltalen presenteras i not 1.

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
Underhållsfond, kr	1 097 902	0	-68 801	1 029 101
S:a bundet eget kapital, kr	1 123 662	0	-68 801	1 054 861
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	758 042	-67 669	68 801	759 174
Årets resultat, kr	-67 669	67 669	50 192	50 192
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	690 373	0	118 993	809 366
S:a eget kapital, kr	1 814 035	0	50 192	1 864 227

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 110 000 kr samt ianspråktagande skett med 178 801kr.

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	690 373
Årets resultat, kr	50 192
Reservation till underhållsfond, kr	-110 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	178 801
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	809 366

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	809 366

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

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	849 284	836 183
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 000	0
Summa Rörelseintäkter		912 284	836 183
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-642 449	-675 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-28 705	-31 055
Personalkostnader	Not 6	0	-1 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-120 423	-119 451
Summa Rörelsekostnader		-791 577	-827 239
Rörelseresultat		120 707	8 944
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 250	3 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-72 765	-79 764
Summa Finansiella poster		-70 515	-76 613
Resultat efter finansiella poster		50 192	-67 669
Resultat före skatt		50 192	-67 669
Årets resultat		50 192	-67 669

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	3 545 010	3 665 434
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 545 010	3 665 434

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

3 545 510 **3 665 934**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	296 041	334 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 807	25 957
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		317 849	360 086

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	100 000	100 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		100 000	100 000

Summa Omsättningstillgångar

417 849 **460 086**

Summa Tillgångar

3 963 359 **4 126 019**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 760	25 760
Fond för yttre underhåll	1 029 101	1 097 902
Summa Bundet eget kapital	1 054 861	1 123 662

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	759 174	758 042
Årets resultat	50 192	-67 669
Summa Fritt eget kapital	809 366	690 373

Summa Eget kapital

1 864 227 **1 814 035**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	1 739 412
Summa Långfristiga skulder		0	1 739 412

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 967 553	323 641
Leverantörsskulder		1 844	95 198
Skatteskulder		552	5 622
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	27 956	48 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	101 227	99 902
Summa Kortfristiga skulder		2 099 132	572 572

Summa Skulder

2 099 132 **2 311 984**

Summa Eget kapital och skulder

3 963 359 **4 126 019**

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-312023-09-01
2024-08-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 120 707 8 944

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 120 423 119 451

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 120 423 119 451

Erhållen ränta 2 250 3 151

Erlagd ränta -71 651 -80 891

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 171 729 50 655*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 7 408 -10 966

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -118 466 89 696

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -111 059 78 730**Kassaflöde från den löpande verksamheten 60 671 129 385****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -95 500 -101 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -95 500 -101 000**Årets kassaflöde -34 829 28 385****Likvida medel vid årets början 429 447 401 062****Likvida medel vid årets slut 394 617 429 447**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 351 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	802 292	784 734
	Hyror lokaler	30 640	37 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	12 057	11 328
	Hyror förbrukningsbaserad	5 306	915
	Övriga primära intäkter	4 062	2 006
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	854 357	836 183
	Hysesbortfall	-5 073	0
	<i>Summa</i>	-5 073	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	849 284	836 183
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Vidarefakturerade kostnader	63 000	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	63 000	0
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-42 326	-39 423
	Snö och halk-bekämpning	-10 210	-54 219
	Reparationer	-6 625	-2 807
	Planerat underhåll	-178 801	-201 750
	El	-29 018	-24 451
	Uppvärmning	-182 204	-172 531
	Vatten	-55 393	-46 125
	Sophämtning	-11 654	-10 088
	Fastighetsförsäkring	-32 674	-30 079
	Kabel-TV och bredband	-20 596	-20 332
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-30 931	-33 142
	Förvaltningsavtalskostnader	-42 016	-40 536
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-642 449	-675 484

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-348	0
	Administrationskostnader	-1 160	-2 388
	Extern revision	-11 375	-9 900
	Medlemsavgifter	-8 500	-8 500
	Föreningsverksamhet	-5 722	-7 867
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-2 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-28 705	-31 055
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga personalkostnader	0	-1 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	0	-1 250
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	2 250	3 151
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 250	3 151
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-72 648	-79 489
	Övriga räntekostnader	-117	-275
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-72 765	-79 764

Not 9	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 952 161	5 952 161
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 706	5 706
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	5 957 867	5 957 867
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 292 433	-2 172 982
	Årets avskrivningar	-120 423	-119 451
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-2 412 857	-2 292 433
	Utgående redovisat värde	3 545 010	3 665 434
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 800 000	6 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	144 000	138 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 052 000	3 241 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	12 996 000	9 779 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 136 000	4 136 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	4 136 000	4 136 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	5 921	5 921
	Årets investeringar	0	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	5 921	5 921
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 921	-5 921
	Årets avskrivningar	0	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-5 921	-5 921
	Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-08-31 2024-08-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2025-08-31 2024-08-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	294 617	329 447
Skattekonto	1 424	4 682
<i>Summa Övriga fordringar</i>	296 041	334 129

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar 2025-08-31 2024-08-31*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	100 000	100 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	100 000	100 000

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,47%	2026-06-01	486 000	12 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,76%	2025-11-05	222 642	49 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,37%	2025-09-01	545 500	22 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,47%	2026-06-01	713 411	18 000
			1 967 553	101 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 967 553	
Kortfristig del			1 967 553	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			101 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			381 642	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,53%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,47%	2026-06-01	486 000	12 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,76%	2025-11-05	222 642	49 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,37%	2025-09-01	545 500	22 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,47%	2026-06-01	713 411	18 000
			1 967 553	101 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 967 553	
Kortfristig del			1 967 553	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>				
Momsskuld			0	204
Inre fond			24 561	44 260
Övriga kortfristiga skulder			3 395	3 745
<i>Summa Övriga skulder</i>			27 956	48 209

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-08-31 2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			64 744	62 995
Upplupna räntekostnader			15 042	13 928
Övriga upplupna kostnader			21 441	22 980
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			101 227	99 902

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-01-21.

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vinkeln i Nyköping för räkenskapsåret 20240901-20250831.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisoremas 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 Kungsbron Borevision AB 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 uppger, 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsförening Vinkeln i Nyköping för räkenskapsåret 20240901-20250831 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helén Björklund Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2026-01-24 kl. 21:37:29



Stefan Lumsén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 12:15:44



Peter Nyström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 22:40:19



Krister Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 12:25:01



Helén Biörklund Gustafsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 09:20:08



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 13:13:05



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Vinkeln i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Helén Biörklund Gustafsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 11:19:28



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 13:12:10



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.