

Årsredovisning 2023

Brf Vinkelhaken i Lund

769618-9195



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vinkelhaken i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Måsen 20	2010	Lund

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2010

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 5 720 kvm och 1 lokal om 530 kvm. Byggnadernas totalyta är 6250 kvm.

Styrelsens sammansättning

Roald Mattias Christelius	Ordförande
Gert Åke Nilsson	Styrelsesuppleant
Gunilla Biesert Lidin	Styrelsesuppleant
Annika Nordberg Nivestam	Styrelseledamot
Mats Lundberg	Styrelseledamot
Roger Thyrell	Styrelseledamot

Valberedning

Ulla Marie Brannesjö
Johan Lundgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller minst 2 ledamöter tillsammans

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2061. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte fastighetsstyrning
- 2022** ● Utbyggnad 20 laddplatser, Byte till LED belysning
- 2021** ● Solpaneler, Hus 2
- 2020** ● Ombyggnad Gemensamhetsel
- 2018** ● Uppdaterad värmecentral & 4 laddplatser

Planerade underhåll

- 2030** ● Översyn Fasad, Tak och Balkonger, Uppdatering Värmesystem
- 2025** ● Målning förskola

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning Bredablick Teknisk Förvaltning Skåne AB
Ekonomisk förvaltning NABO Malmö AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Lund Väster.

Samfälligheten förvaltar måsen GA:4 Infartsgata (Grisslevägen) med belysning och elledningar. (Vinkelhakens andel = 3/8)

Måsen GA:5 Dagvattenbrunnar från resp. fastighet till kommunens ledningsnät (Vinkelhakens andel =2/9)

Måsen GA:6 Vatten och avloppsledningar mot kommunens ledningsnät från resp. fastighet (Vinkelhakens andel =1/4)

Måsen GA:7 Sopkassuner och gästparkeringar (Vinkelhakens andel =1/3)

Måsen GA:9 Gångvägar (Vinkelhakens andel =3/16)

Samfällighetsadministration gemensam för alla GA (Vinkelhakens andel =1/7).

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är stabil.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har ett större lån om ca 10.3 MSEK lagts om till en ränta om 3.91%, 3 års löptid. I samband med detta gjordes en extra amortering om 1 MSEK på lånet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Under året har avtalen med Bredablick (fastighetsförvaltning) och KONE (Service och underhåll hissar) förhandlats om för minska föreningens kostnader.

Övriga uppgifter

Under hösten 2023 har den existerande fastighetsstyrningen bytts ut. Det nya styrsystemet ger oss en mycket bättre överblick över energi, värme, varmvatten och ventilation vilket möjliggör effektivare drift i vår värmecentral. Det innebär också att vi kommer att kunna identifiera och åtgärda problem i dessa system mycket enklare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 789 024	5 512 705	5 290 485	5 118 602
Resultat efter fin. poster	-65 815	-202 781	146 187	804 642
Soliditet (%)	76	75	75	75
Yttre fond	9 425 902	8 646 022	7 764 744	7 764 744
Taxeringsvärde	194 888 000	194 888 000	135 947 000	135 947 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	556	545	545	545
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54,9	56,5	58,9	55,6
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 554	8 801	8 960	9 219
Sparande per kvm	330	224	320	434
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21,3	33,2	22	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	47	49	53	42
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	15	23	22
Energikostnad per kvm	102	128	122	106
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,30	1,63	1,56	1,61
Räntekänslighet	13,44	13,55	16,4	16,9

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 292 096 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	89 991 000	-	-	89 991 000
Upplåtelseavgifter	65 324 000	-	-	65 324 000
Fond, yttre underhåll	8 646 022	-	779 880	9 425 902
Balanserat resultat	-6 190 223	-202 781	-779 880	-7 172 884
Årets resultat	-202 781	202 781	-65 815	-65 815
Eget kapital	157 568 018	0	-65 815	157 502 203

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 172 884
Årets resultat	-65 815
Totalt	-7 238 699

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	984 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-328 825
Balanseras i ny räkning	-7 893 874
	-7 238 699

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 602 507	5 512 705
Övriga rörelseintäkter	3	253 942	-3
Summa rörelseintäkter		5 856 449	5 512 702
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 821 118	-2 994 636
Övriga externa kostnader	8	-225 586	-177 169
Personalkostnader	9	-135 063	-119 287
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 615 488	-1 599 944
Summa rörelsekostnader		-4 797 256	-4 891 036
RÖRELSERESULTAT		1 059 194	621 666
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 580	1 965
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 141 588	-826 412
Summa finansiella poster		-1 125 008	-824 447
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-65 815	-202 781
ÅRETS RESULTAT		-65 815	-202 781

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	204 187 239	205 752 870
Markanläggningar	12	17 957	22 649
Maskiner och inventarier	13	663 957	895 639
Summa materiella anläggningstillgångar		204 869 153	206 671 158
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		204 869 153	206 671 158
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		527 817	19 914
Övriga fordringar	14	2 514 781	2 886 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	164 729	74 495
Summa kortfristiga fordringar		3 207 327	2 980 486
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 207 327	2 980 486
SUMMA TILLGÅNGAR		208 076 480	209 651 644

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 315 000	155 315 000
Fond för yttre underhåll		9 425 902	8 646 022
Summa bundet eget kapital		164 740 902	163 961 022
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 172 884	-6 190 223
Årets resultat		-65 815	-202 781
Summa fritt eget kapital		-7 238 699	-6 393 004
SUMMA EGET KAPITAL		157 502 203	157 568 018
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	32 631 178	36 388 869
Summa långfristiga skulder		32 631 178	36 388 869
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 295 579	13 950 784
Leverantörsskulder		241 140	491 836
Skatteskulder		32 951	33 279
Övriga kortfristiga skulder		99 702	-120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 273 727	1 218 978
Summa kortfristiga skulder		17 943 099	15 694 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 076 480	209 651 644

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 059 194	621 666
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 615 488	1 599 944
	2 674 682	2 221 610
Erhållen ränta	16 580	1 965
Erlagd ränta	-1 085 983	-808 258
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 605 278	1 415 317
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-552 835	421 835
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-152 058	196 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	900 386	2 033 878
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	186 517	-380 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten	186 517	-380 550
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 412 896	-912 896
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 412 896	-912 896
ÅRETS KASSAFLÖDE	-325 993	740 432
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 754 365	2 013 932
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 428 371	2 754 365

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vinkelhaken i Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,86 %
Markanläggningar	10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 180 204	3 117 684
Hysesintäkter, lokaler	1 549 604	1 407 669
Hysesintäkter, p-platser	402 050	384 950
Kabel-TV/Bredband	168 588	168 588
Vatten	47 046	65 138
El	255 015	368 676
Summa	5 602 507	5 512 705

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	3 986	-3
Elprisstöd	249 956	0
Summa	253 942	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	421 502	394 848
Besiktning och service	215 565	176 562
Snöskottning	9 171	20 151
Summa	646 238	591 560

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	88 493
Försäkringsskador	0	1 119
Bostäder	0	3 868
Dörrar och lås/porttele	0	10 244
Övriga gemensamma utrymmen	14 583	0
Värme	48 626	2 899
Ventilation	24 100	35 875
El	5 901	328 120
Hissar	7 568	7 911
Fönster	9 222	0
Gård/markytor	0	20 750
Garage och p-platser	0	9 085
Försäkringsärende/vattenskada	0	69 060
Övrigt plan. UH	328 825	0
Summa	438 825	577 424

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	535 410	836 030
Återbetalning elstöd	124 499	0
Uppvärmning	295 836	303 400
Vatten	129 693	95 297
Sophämtning	79 885	68 181
Summa	1 165 322	1 302 908

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	118 149	105 475
Bredband/Kabeltv	174 724	175 692
Samfällighet	40 874	9 000
Fastighetsskatt	236 987	232 577
Summa	570 734	522 744

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	21 400	11 743
Programvaror	1 154	3 730
Övriga förvaltningskostnader	78 378	47 066
Revisionsarvoden	24 118	22 250
Ekonomisk förvaltning	100 536	92 380
Summa	225 586	177 169

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	106 017	97 609
Övriga arvoden	1 998	0
Sociala avgifter	27 048	21 678
Summa	135 063	119 287

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 139 898	826 395
Övriga räntekostnader	1 690	17
Summa	1 141 588	826 412

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	220 459 308	220 000 000
Årets inköp	0	459 308
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	220 459 308	220 459 308
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 706 438	-13 140 807
Årets avskrivning	-1 565 631	-1 565 631
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 272 069	-14 706 438
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	204 187 239	205 752 870
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 342 000</i>	<i>39 342 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 684 000	136 684 000
Taxeringsvärde mark	58 204 000	58 204 000
Summa	194 888 000	194 888 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 875	46 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 875	46 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 226	-19 534
Årets avskrivning	-4 692	-4 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 918	-24 226
Utgående restvärde enligt plan	17 957	22 649

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 025 438	652 403
Inköp	-186 517	373 035
Utgående anskaffningsvärde	838 921	1 025 438
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-129 799	-100 178
Avskrivningar	-45 165	-29 621
Utgående avskrivning	-174 964	-129 799
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	663 957	895 639

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Förmedling SMF Lund Väster	0	24 136
Skattekonto	86 410	378
Skattefordringar	0	107 198
Nabo Klientmedelskonto	1 363 442	1 702 401
Borgo	1 064 929	1 051 964
Summa	2 514 781	2 886 077

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 971	31 076
Fastighetsskötsel	80 180	0
Försäkringspremier	20 048	18 285
Förvaltning	26 530	25 134
Summa	164 729	74 495

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-04-30	2,09 %	13 447 500	13 512 500
Stadshypotek	2026-04-30	3,91 %	9 254 763	10 385 187
Stadshypotek	2028-04-30	2,33 %	10 254 763	10 385 187
Stadshypotek	2024-04-29	4,65 %	3 105 783	3 148 331
Stadshypotek	2024-02-12	5,05 %	3 283 125	3 327 625
Stadshypotek	2024-04-30	0,58 %	9 580 823	9 580 823
Summa			48 926 757	50 339 653
Varav kortfristig del			16 295 579	13 950 784

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 362 277 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 001	101 619
El	63 620	161 347
Uppvärmning	43 066	52 516
Utgiftsräntor	204 743	149 138
Sociala avgifter	32 991	30 351
Förutbetalda avgifter/hyror	740 056	703 007
Övriga uppl kostn	46 250	0
Beräknat revisionsarvode	23 000	21 000
Summa	1 273 727	1 218 978

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	64 685 000	64 685 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

År?avgifterna höjde? med 5% från 2024-01-01. Detta är framförallt drivet av de högre räntekostnaderna som utlöpta och utlöpande lån under 2023, 2024 och 2025 medför. Styrelsen har fortsatt arbetet med kostnadskontroll och effektivisering samt avser, om lämpligt, att fortsätta extra amorteringar utöver plan.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Annika Nordberg Nivestam
Styrelseledamot

Mats Lundberg
Styrelseledamot

Roald Mattias Christelius
Ordförande

Roger Thyrell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 15:32

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 15.04.2024 10:53

DOCUMENT ID:

BJWwbiw9eR

ENVELOPE ID:

HyPbov9x0-BJWwbiw9eR

DOCUMENT NAME:

Brf Vinkelhaken i Lund, 769618-9195 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LUNDBERG matsake.lundberg@telia.com	 Signed Authenticated	15.04.2024 11:33 15.04.2024 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/07/07) IP: 78.71.163.91
2. ROGER THYRELL roger.thyrell@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2024 19:52 15.04.2024 19:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/19) IP: 78.73.42.238
3. ANNIKA NORDBERG NIVESTAM annika.nivestam@tietoenvy.com	 Signed Authenticated	15.04.2024 19:53 15.04.2024 12:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/14) IP: 193.15.240.60
4. Roald Mattias Christelius mattias.christelius@telia.com	 Signed Authenticated	18.04.2024 13:41 15.04.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/22) IP: 81.235.197.199
5. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	18.04.2024 15:32 18.04.2024 15:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vinkelhaken i Lund, org.nr 769618-9195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vinkelhaken i Lund för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Vinkelhaken i Lund för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 vi 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 vår 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 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.

Den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 15:31

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 15.04.2024 10:53

DOCUMENT ID:

HyuWjw9IR

ENVELOPE ID:

rkgDbowcx0-HyuWjw9IR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf Vinkelhaken i Lund.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	18.04.2024 15:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	18.04.2024 15:28	Low	IP: 85.24.130.243

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed