

**Brf Vinkelhaken**  
**Org nr 717600-8154**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplýsningar till resultaträkningen	13
Upplýsningar till balansräkningen	16

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken (717600-8154) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1972. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sala Backe 5:12 som byggdes år 1973 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 september 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Kjell Hansson	Ordförande
Johan Wretling	Vice ordförande
Birgitta Rosberg	Sekreterare
Inger Jansson	Ledamot
Conny Svensson	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Johan Wretling, Inger Jansson och suppleanten Conny Svensson.

Firmatecknare är styrelsen två i förening.  
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor vald av stämman har under året varit Lizette Söderdahl från BoRevision AB.

I valberedningen ingår Berith Ericsson sammankallande och Jacob Ekdahl.

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

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Boservice i Uppland AB.  
Fastighetsskötsel och ventilation HSB Boservice i Uppland AB.  
Hissar Kone drift skötsel.  
Städning Städservice i Uppsala AB.  
Mattor i entrén Elis textilservice.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### ***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 039 719 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 3 273 605 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 081 648 kr. Underskottet beror framförallt på det under året genomförda planerliga underhållet.

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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 11. Anledningen till det negativa kassaflödet för året bottnar i det under året genomförda underhållsåtgärderna.

#### ***Underhåll och investeringar***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 359 826 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 393 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 752 826 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har utförts löpande under året.

Underhåll enligt plan är klart, se nedan under rubriken tidigare genomförda underhållsåtgärder.

Underhåll enligt plan 2023 består i en OVK besiktning.

Tidigare genomförda underhållsåtgärder:

- 2007 Installation av bredband Com Hem.
- 2010 Byte av dörrar i källaren. Renovering av källartrappor och uppsättning skivor på grundfasaden. Kontroll och filmning av dränering runt fastigheten.
- 2011 Belysning i trapphus och källarkorridorer har bytts ut. Belysningen är närvaro styrd. Rökluckor på taket renoveras och magnetöppning av luckorna installerades. Marken till soprummet köps av Brf Ritaren. Ny asfalt och justering av kantsten utförs. Cykelparkering åtgärdas med flera 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) installeras av Kone med garanti och driftsskötsel i 5 år ingår. Nytt låssystem inklusive infotavlor med namn samt tvätt bokningar. 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 belysning effektivare 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 upprustas ny golvmatta och 2 stora speglar uppsatta. All utrustning är nyinköpt. Gymmet är 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 4 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 utrymningskyltar i källargången. Kontroll och filmning av stigarledningarna 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 kompressorkärl installerat i undercentralen, enligt underhållsplan.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 7 % från den 1 januari 2023.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 550 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 118 (121).

Under året har 13 (6) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Sala Backe 5:12 har ett taxeringsvärde uppgående till 86 167 000 kr, varav byggnadsvärdet är 56 675 000 kr.

Föreningen delar en gemensamhetsanläggning med grannföreningen Brf Ritaren för skötsel och underhåll av garage, parkeringar och ytor hänförliga till de gemensamma områdena.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	2 st
med sammanlagd yta av 5 334 kvm	2 rokokvrå	30 st
	2 rok	16 st
	3 rok	16 st
	4 rok	18 st
	5 rok	<u>2 st</u>
Summa bostadslägenheter		84 st
Lokal		1 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	550	550	550	550
Låneskuld kr/kvm	2 112	2 159	2 206	2 250
Likvida medel	905	1 923	1 501	870
Kassalikviditet i %	90,8	27,8	50,2	27,9
Soliditet i %	24,5	28,7	28,3	25,5
Överskott för underhåll kr/kvm	65	146	171	173
Nettoomsättning	3 251	3 233	3 210	3 200
Resultat efter finansiella poster	-1 040	115	559	-102
Årets resultat	-1 040	115	559	-102
Eget kapital	3 993	5 033	4 918	4 359
varav underhållsfond	360	352	0	280
Utfört underhåll	1 082	358	47	724

### Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

### Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>360 000</b>	<b>352 114</b>	<b>4 206 028</b>	<b>115 008</b>	<b>5 033 150</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		366 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-358 288			
Balanseras i ny räkning			107 296	-115 008	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-1 039 719	-1 039 719
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>360 000</b>	<b>359 826</b>	<b>4 313 324</b>	<b>-1 039 719</b>	<b>3 993 431</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 313 324
Årets resultat	-1 039 719
	<hr/>
Att disponera	3 273 605
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	393 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	752 826
Balanserat resultat	2 127 779
	<hr/>
Summa	3 273 605

### *Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 250 903	3 232 961
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 250 903	3 232 961
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 569 076	-2 530 274
Övriga externa kostnader	4	-105 835	-32 155
Personalkostnader och arvoden	5	-132 282	-110 813
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 924	-303 924
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-4 111 117	-2 977 166
<b>Rörelseresultat</b>		-860 214	255 795
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 059	1 511
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 564	-142 298
<b>Summa finansiella poster</b>		-179 505	-140 787
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 039 719	115 008
<b>Resultat före skatt</b>		-1 039 719	115 008
<b>Årets resultat</b>		-1 039 719	115 008



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 132 120	15 436 044
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		15 132 120	15 436 044
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		15 132 120	15 436 044
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		384	1 244
Övriga fordringar	8	918 140	1 929 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	278 445	169 787
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 196 969	2 100 542
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 196 969	2 100 542
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		16 329 089	17 536 586

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		360 000	360 000
Fond för yttre underhåll		359 826	352 114
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		719 826	712 114
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		4 313 324	4 206 028
Årets resultat		-1 039 719	115 008
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		3 273 605	4 321 036
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 993 431</b>	<b>5 033 150</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 016 888	4 951 786
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 016 888</b>	<b>4 951 786</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	249 708	6 564 518
Leverantörsskulder		549 276	481 047
Skatteskulder		9 001	15 296
Övriga skulder	11	10 198	6 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	500 587	484 139
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 318 770</b>	<b>7 551 650</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 329 089</b>	<b>17 536 586</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-1 039 719	115 008
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	303 924	303 924
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	-735 795	418 932
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-114 260	-21 793
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	81 930	274 808
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	-768 125	671 947
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-249 708	-249 708
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-249 708	-249 708
<b>Årets kassaflöde</b>	-1 017 833	422 239
Likvida medel vid årets början	1 923 287	1 501 048
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>905 454</u>	<u>1 923 287</u>

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

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 51 år.

#### *Inkomstskatt*

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

#### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 933 952	2 933 952
Hysesintäkter lokaler	39 784	38 692
Hysesintäkter garage	88 800	81 300
Hysesintäkter p-platser	131 680	140 830
Överlåtelseavgift	14 496	8 330
Pantförskrivningsavgift	10 115	7 119
Avgift för andrahandsuthyrning	9 685	6 312
Övriga intäkter	22 391	16 426
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 250 903</b>	<b>3 232 961</b>

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	60 227	59 916
Serviceavtal	108 040	93 040
Entreprenadstäd	76 367	63 961
Besiktningkostnader	2 326	2 244
Förbrukningsmaterial	36 281	43 624
Reparationer	521 599	370 463
Elavgifter	96 072	64 485
Uppvärmning	473 479	486 783
Vatten och avlopp	228 548	221 050
Sophämtning	125 376	103 865
Fastighetsförsäkringar	75 765	73 373
Kabel-TV, bredband m.m	117 997	56 393
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	139 266	132 336
Administrativ förvaltning enligt avtal	80 901	78 936
Vicevärdstjänster enl avtal	105 324	103 000
Övriga externa tjänster, drift	29 387	32 375
Studie- och fritidsverksamhet	7 183	18 990
Kostnader för gemensamhetsanläggning	202 290	166 452
Övriga driftskostnader	1 000	700
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 487 428</b>	<b>2 171 986</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fasad	0	9 000
Planerat underhåll källare	185 183	62 068
Planerat underhåll lokaler	0	287 220
Planerat underhåll värme	91 300	0
Planerat underhåll hissar	511 764	0
Planerat underhåll lås-system	60 532	0
Planerat underhåll övrig utrustning	232 869	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>1 081 648</b>	<b>358 288</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>3 569 076</b>	<b>2 530 274</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	8 388	6 829
Kontorsmaterial och liknande	1 415	518
Telefon och porto	8 104	8 040
Konsultarvoden	74 296	3 510
Revisionsarvode extern revisor	13 632	13 258
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>105 835</u>	<u>32 155</u>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	88 386	61 884
Arvode valberedning	8 000	8 000
Övriga arvoden	10 000	20 850
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	25 896	20 079
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<u>132 282</u>	<u>110 813</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 059	1 511
Räntekostnader	-180 564	-142 298
<b>Summa finansiella poster</b>	<u>-179 505</u>	<u>-140 787</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	21 184 184	21 184 184
Ingående avskrivning på byggnader	-6 980 240	-6 676 316
Årets avskrivningar, byggnader	-303 924	-303 924
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>13 900 020</u>	<u>14 203 944</u>
Mark	<u>1 232 100</u>	<u>1 232 100</u>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	15 132 120	15 436 044
Taxeringsvärde byggnad	56 675 000	41 486 000
Taxeringsvärde mark	29 492 000	17 692 000

**Not 8 Övriga fordringar**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	905 454	1 923 287
Skattekonto	3 536	6 224
Övriga fordringar	9 150	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>918 140</u>	<u>1 929 511</u>



**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	19 139	22 534
Sophämningskostnader	23 604	21 761
Försäkringspremier	92 037	86 197
Kabel-TV avgifter m.m.	45 719	13 084
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	53 946	26 211
Övrigt upplupet och förutbetalt	44 000	0
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>278 445</b>	<b>169 787</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	11 266 596	11 516 304
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 266 596</b>	<b>11 516 304</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	18 043 555	18 043 555
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 043 555</b>	<b>18 043 555</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,15	2025-01-30	2 707 500
Stadshypotek	1,04	2026-06-30	729 216
Stadshypotek	1,04	2026-03-01	675 202
Stadshypotek	0,94	2024-10-30	839 868
Stadshypotek	4,30	2027-09-01	2 070 685
Stadshypotek	4,30	2027-09-01	1 122 141
Stadshypotek	4,19	2026-12-01	<u>3 121 984</u>
Summa			11 266 596
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-249 708</u>
Totalt			11 016 888

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 10 018 056

**Not 11 Övriga skulder**


	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	10 198	6 650
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>10 198</b>	<b>6 650</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	64 320	39 384
Arbetsgivaravgifter	20 209	8 892
Reparationskostnader	5 350	22 252
Underhållsutgifter	0	9 000
Arvode revison	13 515	13 133
Elavgifter	16 639	6 231
Uppvärmningskostnader	77 225	74 255
Förutbetalda hyror och avgifter	264 322	286 624
Upplupna räntekostnader	33 791	13 916
Övrigt upplupet och förutbetalt	5 216	10 452
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>500 587</b>	<b>484 139</b>

Uppsala 2023 - 04-04

  
Kjell Hansson



Johan Wretling

  
Birgitta Rosberg



Inger Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -04-05.



Lizette Söderdahl  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vinkelhaken för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt.

I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap jag inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

#### 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

## 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 5/14 2023



Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor