

# 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

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

# 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

|                       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS |          | DISPONERING AV |                    |
|-----------------------|----------------------------------|----------|----------------|--------------------|
|                       | 2022-12-31                       | RESULTAT | 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            |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>157 568 018</b>               | <b>0</b> | <b>-65 815</b> | <b>157 502 203</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -7 172 884        |
| Årets resultat      | -65 815           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-7 238 699</b> |

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        |
|                                      | <b>-7 238 699</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 5 602 507         | 5 512 705         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 253 942           | -3                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>5 856 449</b>  | <b>5 512 702</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| 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        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-4 797 256</b> | <b>-4 891 036</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>1 059 194</b>  | <b>621 666</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter         |            | 16 580            | 1 965             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -1 141 588        | -826 412          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 125 008</b> | <b>-824 447</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-65 815</b>    | <b>-202 781</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-65 815</b>    | <b>-202 781</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11  | 204 187 239        | 205 752 870        |
| Markanläggningar                              | 12  | 17 957             | 22 649             |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 663 957            | 895 639            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>204 869 153</b> | <b>206 671 158</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>204 869 153</b> | <b>206 671 158</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| 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             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>3 207 327</b>   | <b>2 980 486</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>3 207 327</b>   | <b>2 980 486</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>208 076 480</b> | <b>209 651 644</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 155 315 000        | 155 315 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 9 425 902          | 8 646 022          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>164 740 902</b> | <b>163 961 022</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -7 172 884         | -6 190 223         |
| Årets resultat                               |     | -65 815            | -202 781           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-7 238 699</b>  | <b>-6 393 004</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>157 502 203</b> | <b>157 568 018</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 32 631 178         | 36 388 869         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>32 631 178</b>  | <b>36 388 869</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| 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          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>17 943 099</b>  | <b>15 694 757</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>208 076 480</b> | <b>209 651 644</b> |

## Kassaflödesanalys

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

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          |
| <b>Summa</b>             | <b>5 602 507</b> | <b>5 512 705</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2023           | 2022      |
|-----------------|----------------|-----------|
| Övriga intäkter | 3 986          | -3        |
| Elprisstöd      | 249 956        | 0         |
| <b>Summa</b>    | <b>253 942</b> | <b>-3</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

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

## 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              |
| <b>Summa</b>                  | <b>438 825</b> | <b>577 424</b> |

## 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           |
| <b>Summa</b>         | <b>1 165 322</b> | <b>1 302 908</b> |

## 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        |
| <b>Summa</b>           | <b>570 734</b> | <b>522 744</b> |

## 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         |
| <b>Summa</b>                 | <b>225 586</b> | <b>177 169</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023           | 2022           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 106 017        | 97 609         |
| Övriga arvoden   | 1 998          | 0              |
| Sociala avgifter | 27 048         | 21 678         |
| <b>Summa</b>     | <b>135 063</b> | <b>119 287</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023             | 2022           |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 139 898        | 826 395        |
| Övriga räntekostnader                               | 1 690            | 17             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 141 588</b> | <b>826 412</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 220 459 308        | 220 000 000        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 459 308            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>220 459 308</b> | <b>220 459 308</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -14 706 438        | -13 140 807        |
| Årets avskrivning                             | -1 565 631         | -1 565 631         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-16 272 069</b> | <b>-14 706 438</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>204 187 239</b> | <b>205 752 870</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>39 342 000</i>  | <i>39 342 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 136 684 000        | 136 684 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 58 204 000         | 58 204 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>194 888 000</b> | <b>194 888 000</b> |

## NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 46 875         | 46 875         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>46 875</b>  | <b>46 875</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -24 226        | -19 534        |
| Årets avskrivning                             | -4 692         | -4 692         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-28 918</b> | <b>-24 226</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>17 957</b>  | <b>22 649</b>  |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

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

## 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        |
| <b>Summa</b>               | <b>2 514 781</b> | <b>2 886 077</b> |

## 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        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>164 729</b> | <b>74 495</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGS DAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>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           |
| <b>Summa</b>          |                           |                         | <b>48 926 757</b>   | <b>50 339 653</b>   |
| 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           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 273 727</b> | <b>1 218 978</b> |

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