

Årsredovisning 2024

Brf Vinkelhaken i Lund

769618-9195



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vinkelhaken i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring 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
Adam Selméus

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Solpaneler hus 1 & 3, Byte Värmepump
- 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

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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO Malmö AB
Fastighetsförvaltning Bredablick Teknisk Förvaltning Skåne 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 två lån om ca 13 MSEK lagts om till en ett lån med ränta om 3.66%, 3 års löptid. I samband med detta gjordes en extra amortering om 0,5 MSEK på det existerande rörlig lånet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under januari har föreningens försäkring flyttats från DINA Försäkringar till If för minska föreningens kostnader.

Under mars-april har avtalet med NABO (ekonomisk förvaltning) förhandlats om för minska föreningens kostnader.

Under hösten har också hyresavtalet med Lundafastigheter gällande förskolan förlängts till 31/8 2028 per löpande kontrakt.

Övriga uppgifter

Under sommaren har fastighetens värmesystem uppgraderats med en ny större värmepump, förvärmning av varmvatten och förbättringar i tryckhållning och flöde. Det uppdaterade värmesystemet har reducerat vårt behov av fjärrvärme och minskat våra kostnader trots stigande fjärrvärmepriser.

Under hösten har också solpaneler installerats på taken till Grisslevägen 1,3,9 och 11. Dessa solpaneler mer än tredubblar vår egenproduktion av el och kan tillgodose hela vårt behov mitt på dagen redan en solig vinterdag. Under sommarhalvåret kommer vi producera mer el än vi kan använda under dagtid. Denna överskottsel kan sedan säljas tillbaka till vår kraftleverantör eller, senare, lagras och användas under natten om vi väljer att investera i batterier för energilagring.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 98 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 885 303	5 789 024	5 512 705	5 290 485
Resultat efter fin. poster	-279 563	-65 815	-202 781	146 187
Soliditet (%)	76	76	75	75
Yttre fond	10 081 077	9 425 902	8 646 022	7 764 744
Taxeringsvärde	194 888 000	194 888 000	194 888 000	135 947 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	584	556	545	545
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,7	54,9	56,5	58,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 387	8 554	8 801	8 960
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 676	7 828	8 054	8 200
Sparande per kvm totalyta, kr*	293	330	224	320
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22,2	21,3	33,2	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	43	47	49	53
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	21	15	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	96	102	128	122
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	2,30	1,63	1,56
Räntekänslighet (%)	12,59	13,44	13,55	16,4

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 303 693 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet vilket innebär att föreningen i nuläget har kapacitet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Detta visar sig i form av ett högt sparande om 298kr/kvm. Styrelsen fortsätter att kontinuerligt se över avgiften och kommer att justera den efter behov för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	89 991 000	-	-	89 991 000
Upplåtelseavgifter	65 324 000	-	-	65 324 000
Fond, yttre underhåll	9 425 902	-	655 175	10 081 077
Balanserat resultat	-7 172 884	-65 815	-655 175	-7 893 874
Årets resultat	-65 815	65 815	-279 563	-279 563
Eget kapital	157 502 203	0	-279 563	157 222 640

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 893 874
Årets resultat	-279 563
Totalt	-8 173 437

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	984 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-344 443
Balanseras i ny räkning	-8 812 994
	-8 173 437

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 885 303	5 602 507
Övriga rörelseintäkter	3	4 474	253 942
Summa rörelseintäkter		5 889 777	5 856 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 689 383	-2 821 118
Övriga externa kostnader	9	-208 371	-225 586
Personalkostnader	10	-134 166	-135 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 769 162	-1 615 488
Summa rörelsekostnader		-4 801 081	-4 797 256
RÖRELSERESULTAT		1 088 696	1 059 194
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 220	16 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 389 479	-1 141 588
Summa finansiella poster		-1 368 259	-1 125 008
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-279 563	-65 815
ÅRETS RESULTAT		-279 563	-65 815

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	203 890 553	204 187 239
Markanläggningar	13	13 265	17 957
Maskiner och inventarier	14	469 711	663 957
Summa materiella anläggningstillgångar		204 373 529	204 869 153
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		204 373 529	204 869 153
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		548 146	527 817
Övriga fordringar	15	1 525 199	2 514 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	168 814	164 729
Summa kortfristiga fordringar		2 242 159	3 207 327
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 242 159	3 207 327
SUMMA TILLGÅNGAR		206 615 688	208 076 480

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 315 000	155 315 000
Fond för yttre underhåll		10 081 077	9 425 902
Summa bundet eget kapital		165 396 077	164 740 902
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 893 874	-7 172 884
Årets resultat		-279 563	-65 815
Summa fritt eget kapital		-8 173 437	-7 238 699
SUMMA EGET KAPITAL		157 222 640	157 502 203
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	31 463 184	32 631 178
Summa långfristiga skulder		31 463 184	32 631 178
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 511 883	16 295 579
Leverantörsskulder		176 532	241 140
Skatteskulder		5 061	32 951
Övriga kortfristiga skulder		-111 726	99 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 348 114	1 273 727
Summa kortfristiga skulder		17 929 864	17 943 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 615 688	208 076 480

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 088 696	1 059 194
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 769 162	1 615 488
	2 857 858	2 674 682
Erhållen ränta	21 220	16 580
Erlagd ränta	-1 356 845	-1 085 983
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 522 233	1 605 278
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 462	-552 835
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-262 173	-152 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 249 598	900 386
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 273 538	186 517
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 273 538	186 517
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-951 690	-1 412 896
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-951 690	-1 412 896
ÅRETS KASSAFLÖDE	-975 630	-325 993
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 428 371	2 754 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 452 741	2 428 371

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 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 339 180	3 180 204
Hysesintäkter, lokaler	1 644 088	1 549 604
Hysesintäkter, p-platser	414 850	402 050
Kabel-TV/Bredband	168 588	168 588
Vatten	63 307	47 046
El	218 745	255 015
Övriga intäkter	36 545	0
Summa	5 885 303	5 602 507

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Elprisstöd	0	249 956
Övriga intäkter	4 477	4 498
Övriga rörelseintäkter	0	-510
Summa	4 474	253 942

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	358 790	421 502
Besiktning och service	147 342	215 565
Trädgårdsarbete	111 322	0
Snöskottning	19 970	9 171
Summa	637 424	646 238

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 499	0
Dörrar och lås/porttele	299	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	14 583
VA	72 662	0
Värme	0	48 626
Ventilation	42 571	24 100
El	12 655	5 901
Hissar	13 308	7 568
Tak	13 368	0
Fönster	0	9 222
Garage och p-platser	8 351	0
Summa	167 713	110 000

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	328 825
Värme	344 443	0
Summa	344 443	328 825

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	456 675	535 410
Återbetalning elstöd	0	124 499
Uppvärmning	266 239	295 836
Vatten	193 570	129 693
Sophämtning	74 089	79 885
Summa	990 572	1 165 322

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	80 982	118 149
Bredband/Kabeltv	173 311	174 724
Samfällighet	55 368	40 874
Fastighetsskatt	239 570	236 987
Summa	549 231	570 734

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	7 645	21 400
Programvaror	0	1 154
Övriga förvaltningskostnader	69 661	78 378
Revisionsarvoden	24 945	24 118
Ekonomisk förvaltning	106 120	100 536
Summa	208 371	225 586

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	105 000	106 017
Övriga arvoden	1 998	1 998
Sociala avgifter	27 168	27 048
Summa	134 166	135 063

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 389 133	1 139 898
Övriga räntekostnader	346	1 690
Summa	1 389 479	1 141 588

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	220 459 308	220 459 308
Årets inköp	1 273 538	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	221 732 846	220 459 308
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 272 069	-14 706 438
Årets avskrivning	-1 570 224	-1 565 631
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 842 293	-16 272 069
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	203 890 553	204 187 239
<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 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 875	46 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 875	46 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-28 918	-24 226
Årets avskrivning	-4 692	-4 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 610	-28 918
Utgående restvärde enligt plan	13 265	17 957

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	838 921	1 025 438
Inköp	0	-186 517
Utgående anskaffningsvärde	838 921	838 921
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-174 964	-129 799
Avskrivningar*	-194 246	-45 165
Utgående avskrivning	-369 210	-174 964
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	469 711	663 957

*Årets avskrivningar skiljer sig mot tidigare år med anledning av historiskt utebliven avskrivning av en inventarie. 2024 inkluderar, utöver årets avskrivning om 48 060kr, även historiska avskrivningar mellan 2021-2023 för inventariet "Installation IMD".

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	72 458	86 410
Nabo Klientmedelskonto	1 089 076	1 363 442
Borgo	363 665	1 064 929
Summa	1 525 199	2 514 781

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 288	37 971
Fastighetsskötsel	84 882	80 180
Försäkringspremier	11 477	20 048
Förvaltning	27 167	26 530
Summa	168 814	164 729

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek			13 382 500	13 447 500
Stadshypotek	2026-04-30	3,91 %	9 124 339	9 254 763
Stadshypotek	2028-04-30	2,33 %	10 124 339	10 254 763
Stadshypotek	2027-04-30	3,66 %	12 602 006	3 105 783
Stadshypotek	2025-02-13	3,80 %	2 741 883	3 283 125
Stadshypotek	2024-04-30	0,58 %		9 580 823
Summa			47 975 067	48 926 757
Varav kortfristig del			16 511 883	16 295 579

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 522 647 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 170	166 251
El	117 343	63 620
Uppvärmning	35 730	43 066
Utgiftsräntor	237 377	204 743
Vatten	31 290	0
Sociala avgifter	33 635	32 991
Förutbetalda avgifter/hyror	749 569	740 056
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Summa	1 348 114	1 273 727

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	64 685 000	64 685 000

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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 13:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 10:16

DOCUMENT ID:

SyVfOEdV-xl

ENVELOPE ID:

rJmM_V_EWeg-SyVfOEdV-xl

DOCUMENT NAME:

Brf Vinkelhaken i Lund, 769618-9195 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

caa129205b686786260093ffbcac8f560393aac912d8cff
d52f036747aa691494863c420e2fc3317fd2b7274b5680
ca69a9ae4e3ab19fdbbfe27ea235b5398f7

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Roald Mattias Christelius mattias.christelius@telia.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:48 16.05.2025 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.48.80
2. MATS ÅKE LUNDBERG matsake.lundberg@telia.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 11:35 16.05.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.150.122
3. Roger Thyrell roger.thyrell@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 11:46 16.05.2025 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.238.239
4. ANNIKA CHARLOTTE NO RDBERG NIVESTAM annika.nivestam@tietoevery.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 12:59 16.05.2025 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.197.75
5. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 13:17 16.05.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.144

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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.nr769618-9195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken i Lund för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken i Lund för räkenskapsåret 2024 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.

Malmö, enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 13:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 10:16

DOCUMENT ID:

SJQOVuV-gg

ENVELOPE ID:

ByGzdEd4Zee-SJQOVuV-gg

DOCUMENT NAME:

24 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

2bedbd31cd7a875861fefe6b5191441dcfcc67f6074061e
fd363de21d7d910a6ca835b08d9f3f2708408a2cd9473d
899494964f30a3865f4aa1e81faca838d7d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	16.05.2025 13:17	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	16.05.2025 13:15	Low	IP: 213.115.249.144

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

Attachments

No attachments 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

 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