



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf 95 Vinkelhaken i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 95 Vinkelhaken i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716401-3315 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uppsala Sala Backe 43:1	2002-04-24	2003

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 860
45	p-platser	0
<b>Totalt 105 objekt</b>		<b>4 860</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 19 st 2 rok, 15 st 3 rok, 16 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anna-Marie Karling	Ordförande
Thomas Lindgren	Sekreterare
Gudrun Lind	Vice ordförande
Christer Jonasson	Ledamot
Kevok Bozarslan	HSB-Ledamot
Vincent Alinger	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna-Marie Karling, Thomas Lindgren och Vincent Alinger.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna-Marie Karling, Thomas Lindgren och Gudrun Lind.

Revisorer har varit: Jan Pettersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kina Nygren (sammankallande) och Jenny Ritscher, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 650 109 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 884 918 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%. En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad. Under hösten 2024 beslutades att parkeringsavgifterna ska justeras fr.om. 2025-04-01, ökning med 25 %.

### Kassaflödesanalys

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 kassaflödesanalysen.

### Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 381 055 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 659 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 86 879 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-09-11.

**Förvaltningsberättelse 2024:**

Ekonomisk beskrivning av bl.a. föreningens besparingar under år 2024.

Uppsägning av möjliga avtal, infordran av nya offerter för föreningens Ekonomiska förvaltning, föreningens Förvaltaravtal, Föreningens serviceavtal:

Nya offerter inkom från HSB Ekonomi, Förvaltare och HSB Boservice, Nabo, UBC, Riksbyggen. Efter noggrann jämförelse av offerter tecknades avtal med HSB i Uppsala gällande ekonomi, förvaltning och boservice till fördelaktigare kostnader för 2025.

Genomförandeaftalet vid föreningens markförsäljning, till Uppsala Kommun, slutfördes, exklusive vissa planteringar, då staket och grind kompletterades vid P-platser 1–5. Markförsäljningen innebär även lägre kostnader för fastighetservice, med gräsklippning, häckar, buskar och snöplogning av in och utfart till vår parkering, infarten till parkeringen är idag kommunal väg.

Uppsägning och omförhandling med Telenor gällande TV, bredband, förnyade avtalet ger lägre kostnader samt uppgradering av datahastighet planerad med start 2025-02-20.

Bevattningsavtal för nyplanterade växter har föreningen fakturerat entreprenören för full kostnadstäckning.

Nytt försäkringsavtal har tecknats med LF Uppsala inkluderande bostadsrättstillägg. Kostnaden för 2025 blir högre än tidigare. Föreningen har under året gjort en extra amortering på drygt 1 000 000Kr till Swedbank. Föreningen startade under hösten 2024 ett sparkonto hos SBAB.

Föreningen har sedan en tid hjälp av en auktoriserad lånemäklare.

Eget arbete med målning av soprumsdörrar, samt byte av träpaneler på trädgårdsmöbler. Föreningens syrenhäckar runt fastigheten angreps 2024 av ohyra, med hjälp av kunnig medlem köptes motmedlet, Nematoder, varvid planteringarna besprutades en första gång under hösten 2024, ny insats krävs till våren 2025 när temp. är lämplig, arbetet utfördes med eget arbete av föreningsmedlemmar. Planering görs för att med eget arbete kunna rusta upp fasaden på cykelförrådet.

Nya föreningsstadgar behandlas på årsstämman 2025.

Vattenfall har godkänt att betala ut elprisstödet för 2023 till de medlemmar som inte erhållit utbetalningen tidigare.

Nytt fördelaktigare elavtal tecknades med Upplands Energi 2024. Nätavtalet med Vattenfall är inte förhandlingsbart.

Föreningen är godkända som Micro-leverantör av överskottet från solcellsanläggning.

**Fördelning av 2024 års elförbrukning:**

Inköpt EI: 133 989 KWh

Producerad Solenergi: 66 456 KWh

Såld solenergi KWh: 20 426 KWh

Lgh Förbrukn: 113 241 KWh

Elbilsladdning: 6 121 Kwh

Fastigheten: 65 219 KWh

Våra elkostnader för 2024 har nedanstående medelvärden inkl moms.

Näthandel 0,99 Kr/KWh

Elhandel 0,70 Kr/KWh

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Installation solceller
2022	IMD elmätning
2022	12 st Laddpunkter för elbilar
2023	Försäljning av mark till Uppsala Kommun

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Föreningen planerar under 2:a halvåret 2025 att göra en genomgång och uppdatering av värmesystemet, uppskattad kostnad ca: 350 000Kr
- Nya rökluckor är beställda till alla fyra trapphusen, monteras under våren 2025, kostnad ca. 137 000 Kr
- Uppdatering av föreningens hissar inom 5-7 år

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	43	-72	120	137	140
Skuldsättning, kr/kvm	6 894	7 187	6 849	7 007	7 178
Räntekänslighet, %	8	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	249	204	213	181	158
Årsavgifter, kr/kvm	818	745	656	635	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	862	780	691	672	671
Nettoomsättning, tkr	4 185	3 788	3 357	3 264	3 262
Resultat efter finansiella poster, tkr	-650	-1 591	-499	-70	-182
Soliditet, %	59	58	59	60	59

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, fjärrvärme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar och räntekostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 10 % från 2025-01-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	41 323 995	0	0	41 323 995
Upplåtelseavgifter, kr	6 685 000	0	0	6 685 000
Underhållsfond, kr	4 163 450	0	217 605	4 381 055
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>52 172 445</b>	<b>0</b>	<b>217 605</b>	<b>52 390 050</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 425 719	-1 591 485	-217 605	-3 234 809
Årets resultat, kr	-1 591 485	1 591 485	-650 109	-650 109
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 017 204</b>	<b>0</b>	<b>-867 714</b>	<b>-3 884 918</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>49 155 241</b>	<b>0</b>	<b>-650 109</b>	<b>48 505 132</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 687 000 kr samt ianspråktagande skett med 469 395 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 234 809
Årets resultat, kr	-650 109
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 884 918</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-659 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 879
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 457 039</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	4 184 725	3 788 497
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 869	30 644
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>4 191 594</strong>	<strong>3 819 141</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-2 640 160	-2 894 988
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 739	-214 787
Personalkostnader	Not 6	-162 694	-122 313
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-772 196	-772 196
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-475 242
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-3 676 789</strong>	<strong>-4 479 526</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>514 804</strong>	<strong>-660 385</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 019	2 401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 173 932	-933 501
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-1 164 913</strong>	<strong>-931 100</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-650 109</strong>	<strong>-1 591 485</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-650 109</strong>	<strong>-1 591 485</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-650 109</strong>	<strong>-1 591 485</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	80 817 985	81 578 331
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	82 950	94 800
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 900 935</b>	<b>81 673 131</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**80 901 435**      **81 673 631**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 704	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 602 058	3 235 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	94 810	62 155
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 699 572</b>	<b>3 297 365</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	298 287	1 860
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>298 287</b>	<b>1 860</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 997 859**      **3 299 224**

### Summa Tillgångar

**82 899 294**      **84 972 855**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	48 008 995	48 008 995
Fond för yttre underhåll	4 381 055	4 163 450
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>52 390 050</b>	<b>52 172 445</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 234 809	-1 425 719
Årets resultat	-650 109	-1 591 485
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-3 884 918</b>	<b>-3 017 204</b>

### Summa Eget kapital

48 505 132 49 155 241

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 512 000	34 927 691
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>11 512 000</b>	<b>34 927 691</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 994 497	0
Leverantörsskulder		192 350	252 373
Skatteskulder		9 536	7 076
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	5 653	752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	680 125	629 723
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>22 882 162</b>	<b>889 924</b>

### Summa Skulder

34 394 162 35 817 615

### Summa Eget kapital och skulder

82 899 294 84 972 855

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 514 804 -660 385

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 772 196 772 196

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **772 196 772 196**

Erhållen ränta 9 019 2 401

Erlagd ränta -1 192 998 -924 890

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**103 021 -810 678**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 238 681 42 400

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 57 984 -1 241 785

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **296 665 -1 199 385**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**399 686 -2 010 063**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 1 195 102

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** **0 1 195 102**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 421 194 1 643 369

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-1 421 194 1 643 369**

**Årets kassaflöde** **-1 021 508 828 408**

**Likvida medel vid årets början** **2 896 349 2 067 941**

**Likvida medel vid årets slut** **1 874 841 2 896 349**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	3 815 521	3 469 104
	Årsavgifter bostäder IMD-el	158 606	151 976
	Hyror garage och parkeringsplatser	198 690	168 890
	Övriga intäkter **	18 558	9 527
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 191 375</b>	<b>3 799 497</b>
	Hysesbortfall	-6 650	-11 000
	<i>Summa</i>	<b>-6 650</b>	<b>-11 000</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 184 725</b>	<b>3 788 497</b>

\* I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband. \*\* Avser andrahandsuthyrning, pant- och överlåtelseavgifter samt försäljning av egenproducerad el (6149 kr)

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	6 869	30 644
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>6 869</b>	<b>30 644</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-458 523	-448 431
	Snö och halk-bekämpning	-12 890	-3 750
	Reparationer	-226 784	-348 562
	Planerat underhåll	-86 879	-469 394
	Försäkringsskador	-2 800	0
	El *	-253 417	-172 919
	Fjärrvärme	-702 328	-628 202
	Vatten	-252 778	-190 734
	Sophämtning	-84 232	-103 185
	Fastighetsförsäkring	-64 617	-55 038
	Kabel-TV och bredband	-164 579	-166 634
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-97 800	-95 340
	Förvaltningsavtalskostnader	-232 533	-212 800
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 640 160</b>	<b>-2 894 988</b>

\* Kostnad för el är fördelad på elhandel 94 167 kr och elnät 196 799 kr

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 738	-6 355
	Administrationskostnader	-17 983	-23 212
	Extern revision	-14 000	-13 250
	Medlemsavgifter	-18 300	-18 300
	Föreningsverksamhet	-3 744	-9 855
	Övriga förvaltningskostnader	-29 975	-143 815
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-101 739</b>	<b>-214 787</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-96 264	-81 900
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-34 380	-18 825
	Sociala avgifter	-26 320	-16 338
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-162 694</b>	<b>-122 313</b>
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-475 242
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>0</b>	<b>-475 242</b>

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	87 212 075	87 212 075
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 004 898	7 200 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 195 102
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93 216 973</b>	<b>93 216 973</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 638 642	-10 878 296
	Årets avskrivningar	-760 346	-760 346
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 398 988</b>	<b>-11 638 642</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 817 985</b>	<b>81 578 331</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>106 000 000</b>	<b>106 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 466 000	46 466 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>46 466 000</b>	<b>46 466 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	118 500	118 500
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 500</b>	<b>118 500</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 700	-11 850
	Årets avskrivningar	-11 850	-11 850
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 550</b>	<b>-23 700</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 950</b>	<b>94 800</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 576 554	2 894 489
	Övriga fordringar	25 504	340 721
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 602 058</b>	<b>3 235 210</b>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	11 061	9 314
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 749	52 841
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>94 810</b>	<b>62 155</b>

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Handkassa	1 252	1 860
SBAB	297 035	0
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>298 287</b>	<b>1 860</b>

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2,89%	2025-03-28	8 891 772	0
Swedbank	4,31%	2025-06-18	13 102 725	381 100
SBAB	3,86%	2027-11-11	11 512 000	0
			<b>33 506 497</b>	<b>381 100</b>

Långfristig del	11 512 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	21 994 497
Kortfristig del	21 994 497
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	381 100
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 524 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,78%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Momsskuld	4 601	0
Övriga kortfristiga skulder	1 052	752
<b>Summa Övriga skulder</b>	<b>5 653</b>	<b>752</b>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	370 054	337 056
Upplupna räntekostnader	6 849	25 915
Övriga upplupna kostnader	303 222	266 752
<b>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>680 125</b>	<b>629 723</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Anna-Marie Karling  
Thomas Lindgren  
Gudrun Lind  
Christer Jonasson  
Kevok Bozarlan

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Jan Pettersson  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 95 Vinkelhaken i Uppsala, org.nr. 716401-3315

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 95 Vinkelhaken i Uppsala 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorerns utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorern utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

### Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 95 Vinkelhaken i Uppsala för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Pettersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 95 Vinkelhaken i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA-MARIE KARLING**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 10:02:19



**KEVOK BOZARSLAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 08:07:21



**GUDRUN LIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 16:51:26



**THOMAS LINDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 19:14:50



**CHRISTER JONASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 15:36:04



**JAN PETTERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 14:58:24



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 17:02:01



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 95 Vinkelhaken i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN PETTERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 14:55:37



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 17:03:31



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.