

2019
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA
Bostadsrättsföreningen
Vinkelhaken



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Vinkelhaken
Org nr 717600-8154

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplysningar till resultaträkningen	12
Upplysningar till balansräkningen	15

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken (717600-8154) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande möte.

Styrelsens sammansättning:

Kjell Hansson	Ordförande
Stefan Lorente	Vice ordförande
Matilda Smedberg	Sekreterare
Johan Wretling	Ledamot
Bert-Ola Markstedt	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Kjell Hansson och Stefan Lorente samt suppleanten Bert-Ola Markstedt.

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

Revisor vald av stämman har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.

I valberedningen ingår Lars Molin sammankallande och Berit Eriksson.

Allmän administration har skötts av HSB Uppsala genom förvaltaren Malin Vesterlund.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Inre och yttre skötsel Upplands Boservice AB.

Hissar Kone driftsskötsel.

Städning Städservice i Uppsala AB.

Mattor i entrén Företagsmattor.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 102 457 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 3 719 162 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 723 504 kr. Årets underskott beror på det planenliga underhållet föreningen genomfört.

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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 11.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 279 719 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 320 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 723 504 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har utförts löpande under året.

Under året har åtgärder utförts enligt nedan:

Renovering av tvättstugan. Byte av 2 tvättmaskiner, 2 torktumlare och insättning nytt torkskåp. Nytt system med självdoserande tvättmedel är installerat. Även 3 befintliga tvättmaskiner är anslutna till systemet. Lokalen är målad och ny takbeklädnad är uppsatt. Belysningen är utbytt.

Föreningens expedition är renoverad. Nytt golv och ny takbeklädnad och belysningen är utbytt. Lokalen är nymålad.

Återstår till 2020 golvskick i källarkorridor.

Enligt underhållsplan är inget framflyttat.



Tidigare genomförda underhållsåtgärder:

- 2007 Installation av bredband Com Hem.
- 2010 Byte av dörrar i källaren. Renovering av källartrappor och uppsättning skivor på grundfasaden. Kontroll och filmning av dränering runt fastigheten.
- 2011 Belysning i trapphus och källarkorridorer har bytts ut. Belysningen är närvaro styrd. Rökluckor på taket renoveras och magnetöppning av luckorna installerades. Marken till soprummet köps av Brf Ritaren. Ny asfalt och justering av kantsten utförs. Cykelparkering åtgärdas med flera cykelställ.
- 2012 Företaget Enreduce Energy Control AB installerade ett datapaket i undercentralen, en energisparande åtgärd till en kostnad av ca 200 000 kr.
- 2013 Nya hissar (2 st) installeras av Kone med garanti och driftsskötsel i 5 år ingår. Nytt låssystem inklusive infotavlor med namn samt tvätt bokningar. Fasadplåten ses över och drevning och plåtdetaljer runt fönster åtgärdas. Gäller plan 1 till 6.
- 2014 Överbyggnad källartrappor. Fönsterbyte källarvåning. Målning av källarkorridor och cykelrum. Ny belysning effektivare därför minskar antalet belysningspunkter med 40 %. Ny bastu. Utgång till tak byggs om, gäller Ritargatan 5 utgången till Ritargatan 3 sätts igen.
- 2015 Omläggning av tak. Högdelen har fått ny pappbeläggning och plåten har målats. Lågdelen under takterrassen har fått ny isolering och gummiduk. Takterrassen har fått nytt golv och nya räcken. Takstegen från terrassen till högdelen har tagits bort och fästen till stege har monterats på högdelen.
- 2016 Föreningen har tillskapat 4 nya källarförråd samt ny uppmärkning av alla förråd. Alla lägenheter har nu källarförråd.
- 2017 Renovering av undercentralen. Nya dörrar och omläggning golv så vattenavrinningen fungerar. Genomgång av fönster på plan 7 och 8 är genomförd, utförda arbeten ny drevning och utbyte foder. Solariet borttaget, lokalen renoverad och målad. Nya möbler och mattor inköpta. Fungerar som relaxavdelning tillsammans med bastun. Gymlokalen upprustas ny golvmatta och 2 stora speglar uppsatta. All utrustning är nyinköpt. Gymmet är öppet för alla lägenheterna utan extra avgifter.
- 2018 Gymlokalen har invigts. Nya branddörrar har monterats i trapphusen 18 st. Var tvungna att bytas för att låsfunktionen skall fungera.

Inga nya lån och ingen höjning av årsavgifterna planeras 2020.



Medlemsinformation

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

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 117 (115).

Under året har 9 (12) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Sala Backe 5:12 har ett taxeringsvärde uppgående till 59 178 000 kr, varav byggnadsvärdet är 41 486 000 kr.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

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

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



Flerårsöversikt

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	550	550	550	550
Låneskuld kr/kvm	2 250	2 297	2 332	2 370
Likvida medel	870	852	868	811
Kassalikviditet i %	27,9	113,0	117,7	91,8
Soliditet i %	25,5	25,7	25,7	24,5
Överskott för underhåll kr/kvm	173	115	111	156
Nettoomsättning	3 197	3 192	3 125	3 243
Resultat efter finansiella poster	-102	-88	146	493
Årets resultat	-102	-88	146	493
Eget kapital	4 359	4 461	4 549	4 403
varav underhållsfond	280	392	264	201
Utfört underhåll	724	396	146	61

Definitioner nyckeltal

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

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

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

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

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

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

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

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

Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

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



Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	360 000	392 019	3 797 371	-88 052	4 461 338
Avsättning till fond för yttre underhåll		284 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-396 300			
Balanseras i ny räkning			24 248	88 052	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-102 457	-102 457
Belopp vid årets utgång	360 000	279 719	3 821 619	-102 457	4 358 881

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 821 619
Årets resultat	-102 457
Att disponera	3 719 162
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	320 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-723 504
Balanserat resultat	4 122 666
Summa	3 719 162

Ekonomisk ställning och resultat

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 199 544	3 192 442
Summa rörelseintäkter		3 199 544	3 192 442
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 637 520	-2 489 554
Övriga externa kostnader	4	-22 423	-104 738
Personalkostnader och arvoden	5	-164 440	-179 480
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 924	-303 924
Summa rörelsekostnader		-3 128 307	-3 077 696
Rörelseresultat		71 237	114 746
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		878	833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 572	-203 631
Summa finansiella poster		-173 694	-202 798
Resultat efter finansiella poster		-102 457	-88 052
Resultat före skatt		-102 457	-88 052
Årets resultat		-102 457	-88 052



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	16 043 892	16 347 816
Summa materiella anläggningstillgångar		16 043 892	16 347 816
Summa anläggningstillgångar		16 043 892	16 347 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		10 648	10
Övriga fordringar	8	896 464	872 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	135 847	135 116
Summa kortfristiga fordringar		1 042 959	1 008 040
Summa omsättningstillgångar		1 042 959	1 008 040
SUMMA TILLGÅNGAR		17 086 851	17 355 856



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		360 000	360 000
Fond för yttre underhåll		279 719	392 019
Summa bundet eget kapital		639 719	752 019
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 821 619	3 797 371
Årets resultat		-102 457	-88 052
Summa fritt eget kapital		3 719 162	3 709 319
Summa eget kapital		4 358 881	4 461 338
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 985 482	12 002 690
Summa långfristiga skulder		8 985 482	12 002 690
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 017 208	249 708
Leverantörsskulder		147 133	118 124
Skatteskulder		9 838	4 408
Övriga skulder	11	4 226	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	564 083	519 573
Summa kortfristiga skulder		3 742 488	891 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 086 851	17 355 856

Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-102 457	-88 052
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	303 924	303 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	201 467	215 872
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-17 471	2 578
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	83 160	-25 985
Kassaflöde från löpande verksamhet	267 156	192 465
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-249 708	-207 545
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-249 708	-207 545
Årets kassaflöde	17 448	-15 080
Likvida medel vid årets början	852 442	867 522
Likvida medel vid årets slut	<u>869 890</u>	<u>852 442</u>

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



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 54 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut Av föreningens lån förfaller 2 798 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 933 952	2 933 952
Hysesintäkter lokaler	37 980	37 132
Hysesintäkter garage	76 930	75 440
Hysesintäkter p-platser	115 832	115 030
Överlåtelseavgift	11 605	12 482
Pantförskrivningsavgift	4 630	5 411
Avgift för andrahandsuthyrning	15 695	10 919
Övriga intäkter	2 920	2 076
Summa nettoomsättning	3 199 544	3 192 442



Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	59 100	57 216
Serviceavtal	64 378	49 346
Entreprenadstäd	69 756	64 409
Besiktningkostnader	2 109	2 044
Förbrukningsmaterial	28 853	10 617
Reparationer	216 932	435 351
Elavgifter	64 665	84 741
Uppvärmning	461 959	473 566
Vatten och avlopp	138 094	126 261
Sophämtning	94 885	94 111
Fastighetsförsäkringar	65 383	65 100
Kabel-TV, bredband m.m	53 658	87 259
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	125 448	120 018
Administrativ förvaltning enligt avtal	72 568	70 284
Vicevärdstjänster enl avtal	99 904	96 032
Övriga externa tjänster, drift	49 298	18 583
Studie- och fritidsverksamhet	6 188	25 436
Kostnader för gemensamhetsanläggning	239 838	211 080
Övriga driftskostnader	1 000	1 800
Summa driftkostnader	1 914 016	2 093 254
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll lokaler	81 325	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	642 179	0
Planerat underhåll övrig utrustning	0	396 300
Summa underhållskostnader	723 504	396 300
Summa fastighets- och driftkostnader	2 637 520	2 489 554



Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 876	58 345
Kontorsmaterial och liknande	220	2 403
Telefon och porto	5 128	5 418
Konsultarvoden	2 554	26 437
Revisionsarvode extern revisor	12 635	12 135
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	10	0
Summa övriga externa kostnader	22 423	104 738

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	125 182	129 054
Arvode valberedning	4 000	4 000
Övriga arvoden	4 600	10 600
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	30 658	35 826
Summa personalkostnader och arvoden	164 440	179 480

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	878	833
Räntekostnader	-174 572	-203 631
Summa finansiella poster	-173 694	-202 798



Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	21 184 184	21 184 184
Ingående avskrivning på byggnader	-6 068 468	-5 764 544
Årets avskrivningar, byggnader	-303 924	-303 924
Bokförda värden byggnader	<u>14 811 792</u>	<u>15 115 716</u>
Mark	1 232 100	1 232 100
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>16 043 892</u>	<u>16 347 816</u>
Taxeringsvärde byggnad	41 486 000	36 409 000
Taxeringsvärde mark	17 692 000	12 962 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	869 890	852 442
Skattekonto	26 574	20 472
Summa övriga fordringar	<u>896 464</u>	<u>872 914</u>



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	11 886	11 611
Sophämningskostnader	18 106	17 615
Försäkringspremier	67 952	65 383
Kabel-TV avgifter m.m.	12 547	12 246
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	25 356	24 926
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	3 335
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	135 847	135 116

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	12 002 690	12 252 398
Summa långfristiga skulder	12 002 690	12 252 398
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	18 043 555	18 043 555
Summa ställda säkerheter	18 043 555	18 043 555

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2019-12-31</u>
Stadshypotek	1,690	2021-03-01	762 702
Stadshypotek	0,950	2021-10-30	867 864
Stadshypotek	1,330	2021-06-30	891 264
Stadshypotek	1,420	2022-09-01	1 179 156
Stadshypotek	1,420	2022-09-01	2 137 220
Stadshypotek	1,890	2020-01-30	2 797 500
Stadshypotek	1,180	2022-12-01	3 366 984
Summa			12 002 690
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-219 708
Avgår lån för omförhandling 2020			-2 797 500
Totalt			8 985 482

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

8 119 680

Not 11 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	4 226	15
Summa övriga skulder	4 226	15

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	102 682	106 554
Arbetsgivaravgifter	24 572	27 636
Arvode revision	12 368	11 858
Elavgifter	5 880	6 310
Uppvärmningskostnader	60 190	63 644
Förutbetalda hyror och avgifter	264 368	240 112
Upplupna räntekostnader	10 186	10 296
Övrigt upplupet och förutbetalt	83 837	53 163
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	564 083	519 573

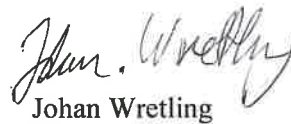


Uppsala 2020 -03-25

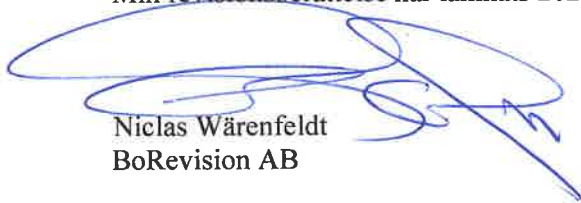

Kjell Hansson


Stefan Lorente


Matilda Smedberg


Johan Wretling

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 -04-14.


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vinkelhaken för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 December 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vinkelhaken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 14/4-2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital






Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för Brf Vinkelhaken 2019

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 173 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Skuldsättning 2250 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4,1 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 125 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Arsavgift 550 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Arsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se