



Årsredovisning 2025

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 2025

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 2025-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uppsala Sala Backe 43:1	2002-10-09	2003
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

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

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	Ledamot
Christer Jonasson	Ledamot
Hans-Åke Frimark	Ledamot
Kevok Bozarslan	HSB-Ledamot
Jennie Hammar	Suppleant
Caroline Norstedt	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna-Marie Karling, Christer Jonasson, Jennie Hammar och Caroline Norstedt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 269 673 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 5 572 031 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%. En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har under året övergått till redovisningsprincip K3. Se not 1.

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.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 752 495 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 138 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 338 681 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-10-01.

Förvaltningsberättelse 2025:

Under 2025 har inga avtal begärts för omförhandling. Ekonomisk förvaltning och Fastighetsskötareavtalet med HSB Upplands Boservice har fungerat till full belåtenhet. Övriga avtal löper enligt överenskommelse.

Föreningen har under 2025 amorterat 531 000Kr på lånen. Under 2026 omsätts ett lån i juni.

Under 2025 skapades två arbetsgrupper, Trädgårdsgrupp o Fixargrupp, dels för social samvaro samtidigt som visst arbete med föreningens tomt och byggnader underhålls. Trädgårdsgruppen o fixargruppen gemensamt gjorde ånyo bevattning med bekämpningsmedel mot angreppen på syrenhäckarna runt fastigheten. Trädgårdsgruppen skapade en ny planteringsyta, vid piskställningen, med bl.a. skänkta växter och nyinköpt material. Det stora arbetet var ändå klippning och borttransport av allt klippt material från syrenhäckarna runt fastigheten. Fixargruppen har under året lagt sitt huvudsakliga fokus på att snygga upp fasaden på vårt cykelförråd, återstår en del ytor att åtgärda. Efter nästa två års väntan betalade Vattenfall äntligen ut det utlovade statliga energistödet 2022 till dom sista 16 medlemmarna, extra tack till våra förvaltare.

Underhållsarbeten under 2025. Förutom vad som nämnts ovan:

Byte av 4 st kompletta rökluckor (1st i varje trapphus)

Installation av nytt expansionskärl, samt förberett för effektanalys av värmesystem.

Nyinstallation av två st tvättmaskiner i tvättstuga 1D.

Föreningen har varit behjälplig av utbildad Arborist med beskärning av förväxta träd vid våra entréer för att på sikt få en mer hanterbar växtlighet. Samt nertagning av sälgräd.

2025 års elförbrukning:

Inköpta KWh timmar. 135 358 KWh

Producerade KWh solenergi. 64 833 KWh

Sålda KWh från solceller. 19 423 KWh

Förbrukade KWh boende. 110 558 KWh

Förbrukade KWh fastighet. 61 146 KWh

Förbrukade KWh elbilsladdning. 9526 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:

- Byte av termostater och översyn av värmesystemet
- Uppdatering av föreningens hissar inom 5-7 år

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och vid räkenskapsårets slut var det 86.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	147	43	-72	120	137
Skuldsättning, kr/kvm	6 785	6 894	7 187	6 849	7 007
Räntekänslighet, %	8	8	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	247	249	204	213	181
Årsavgifter, kr/kvm	899	818	745	656	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	96	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	954	862	780	691	672
Nettoomsättning, tkr	4 613	4 185	3 788	3 357	3 264
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 270	-650	-1 591	-499	-70
Soliditet, %	58	59	58	59	60

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, värme 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 högre kostnader än intäkter samt ökade avskrivningar.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3,5%.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	41 323 995	0	0	41 323 995
Upplåtelseavgifter, kr	6 685 000	0	0	6 685 000
Underhållsfond, kr	4 381 055	0	371 440	4 752 495
S:a bundet eget kapital, kr	52 390 050	0	371 440	52 761 490
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 234 809	-650 109	-371 440	-4 256 358
Årets resultat, kr	-650 109	650 109	-1 269 673	-1 269 673
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 884 918	0	-1 641 113	-5 526 031
S:a eget kapital, kr	48 505 132	0	-1 269 673	47 235 459

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 659 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 879 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har nya stadgar antagits och i dessa framgår det att det nu är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 138 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 338 681 kr ur underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 884 918
Årets resultat, kr	-1 269 673
Reservation till underhållsfond, kr	-797 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	425 560
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 526 031

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 526 031
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 613 253	4 184 725
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 606	6 869
Summa Rörelseintäkter		4 634 860	4 191 594
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 859 949	-2 640 160
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 920	-101 739
Personalkostnader	Not 6	-132 030	-162 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 645 030	-772 196
Summa Rörelsekostnader		-4 757 929	-3 676 789
Rörelseresultat		-123 069	514 804
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 885	9 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 160 489	-1 173 932
Summa Finansiella poster		-1 146 604	-1 164 913
Resultat efter finansiella poster		-1 269 673	-650 109
Resultat före skatt		-1 269 673	-650 109
Årets resultat		-1 269 673	-650 109

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	79 184 805	80 817 985
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	71 100	82 950
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		79 255 905	80 900 935
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		79 256 405	80 901 435

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 704
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	915 220	1 602 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	96 279	94 810
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 011 499	1 699 572
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	826 865	298 287
<i>Summa Kassa och bank</i>		826 865	298 287
Summa Omsättningstillgångar		1 838 365	1 997 859
Summa Tillgångar		81 094 770	82 899 294



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	48 008 995	48 008 995
Fond för yttre underhåll	4 752 495	4 381 055
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	52 761 490	52 390 050
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 256 358	-3 234 809
Årets resultat	-1 269 673	-650 109
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-5 526 031	-3 884 918
Summa Eget kapital	47 235 459	48 505 132

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1525 932 122	11 512 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	25 932 122	11 512 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 043 275	21 994 497
Leverantörsskulder	232 506	192 350
Skatteskulder	11 678	9 536
Övriga kortfristiga skulder	Not 165 489	5 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17634 241	680 125
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	7 927 189	22 882 162
Summa Skulder	33 859 311	34 394 162
Summa Eget kapital och skulder	81 094 770	82 899 294



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-123 069	514 804
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 645 030	772 196
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 645 030	772 196
Erhållen ränta	11 525	9 019
Erlagd ränta	-1 162 258	-1 192 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	371 228	103 021
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	25 187	238 681
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 982	57 984
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	23 205	296 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten	394 433	399 686
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-531 100	-1 421 194
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-531 100	-1 421 194
Årets kassaflöde	-136 667	-1 021 508
Likvida medel vid årets början	1 874 841	2 896 349
Likvida medel vid årets slut	1 738 174	1 874 841

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf 95 Vinkelhaken är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2017 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Byggnadskomponenterna har fördelats enligt följande:

- Stomme, grund, 120 år
- Stammar, värme, 50 år
- El, 40 år
- Fasad, 50 år
- Fönster, 50 år
- Yttertak, 40 år
- Ventilation 25 år
- Hiss, 25 år
- Inre UH, 120 år
- Rest, 50 år

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 197 576	3 815 521
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	172 371	158 606
	Hyror garage och parkeringsplatser	212 650	198 690
	Hyror förbrukningsbaserad	24 473	0
	Hyror övrigt	9 400	0
	Övriga primära intäkter	11 083	18 558
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 627 553	4 191 375
	Hysesbortfall	-14 300	-6 650
	<i>Summa</i>	-14 300	-6 650
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 613 253	4 184 725

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband. Övriga primära intäkter avser andrahandsuthyrning och försäljning av egenproducerad el (6194 kr)



Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	21 606	6 869
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	21 606	6 869
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-722 878	-691 056
	Snö och halk-bekämpning	-3 750	-12 890
	Reparationer	-207 405	-226 784
	Planerat underhåll	-338 681	-86 879
	Försäkringsskador	0	-2 800
	El	-219 324	-253 417
	Uppvärmning	-705 456	-702 328
	Vatten	-274 973	-252 778
	Sophämtning	-69 258	-84 233
	Fastighetsförsäkring	-67 903	-64 617
	Kabel-TV och bredband	-146 880	-164 579
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-103 440	-97 800
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 859 949	-2 640 160
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 793	-17 738
	Administrationskostnader	-53 850	-17 983
	Extern revision	-14 500	-14 000
	Medlemsavgifter	-18 300	-18 300
	Föreningsverksamhet	-4 509	-3 744
	Övriga förvaltningskostnader	-19 968	-29 975
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-120 920	-101 739

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-101 136	-96 264
	Revisionsarvode	-5 880	-5 730
	Övriga arvoden	-5 880	-34 380
	Sociala avgifter	-19 134	-26 320
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-132 030	-162 694
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 633 180	-760 346
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 850	-11 850
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 645 030	-772 196
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	638	1 611
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	13 247	7 408
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 885	9 019
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 159 514	-1 173 337
	Övriga räntekostnader	-975	-595
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 160 489	-1 173 932

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	87 212 075	87 212 075
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 004 898	6 004 898
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	93 216 973	93 216 973
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 398 988	-11 638 642
	Årets avskrivningar	-1 633 180	-760 346
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 032 168	-12 398 988
	<i>Utgående redovisat värde</i>	79 184 805	80 817 985
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 200 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	101 200 000	106 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	46 466 000	46 466 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 466 000	46 466 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	118 500	118 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	118 500	118 500
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 550	-23 700
	Årets avskrivningar	-11 850	-11 850
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-47 400	-35 550
	<i>Utgående redovisat värde</i>	71 100	82 950

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	911 308	1 576 554
Övriga fordringar	3 912	25 504
<i>Summa Övriga fordringar</i>	915 220	1 602 058

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	11 369	11 061
Upplupna ränteintäkter	2 360	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 550	83 749
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	96 279	94 810

Not 14 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Kassa	0	1 252
SBAB	826 865	297 035
<i>Summa Kassa och bank</i>	826 865	298 287

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,12%	2028-03-24	8 741 772	200 000
Swedbank	2,47%	2026-06-17	6 462 175	0
Swedbank	2,83%	2029-06-20	6 259 450	381 100
SBAB	3,86%	2027-11-12	11 512 000	0
			32 975 397	581 100

Långfristig del	25 932 122
Nästa års amortering av långfristig skuld	581 100
Lån som ska konverteras inom ett år	6 462 175
Kortfristig del	7 043 275
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	581 100
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 324 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,20%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	4 600	4 601
	Övriga kortfristiga skulder	889	1 052
	<i>Summa Övriga skulder</i>	5 489	5 653

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	356 627	370 054
	Upplupna räntekostnader	5 080	6 849
	Övriga upplupna kostnader	272 534	303 222
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	634 241	680 125

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-03-24.

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
Christer Jonasson
Hans-Åke Frimark
Kevok Bozarslan

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 2025.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 2025 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 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. 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 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 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 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-25 kl. 11:07:59



Hans-Åke Frimark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 16:02:02



Kevok Bozarslan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:13:11



Christer Jonasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 11:06:12



Jan Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 15:07:06



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 23:04:07



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-03-30 kl. 15:06:02



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 23:03:11



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.