

2021



Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening
Vimpeln 20 i Solna

Org nr:769604 – 5785

Välkommen till vår bostadsrättsförening

Välkommen till föreningen HSB Brf Vimpeln 20 ett stenkast från Hannebergsparken i Solna.

Vår förening ligger på Klippgatan i Solna som med sitt fantastiska läge har nära till flera attraktiva platser av vilka de flesta kan nås till fots. Till Solna C kommer man på endast 10 minuters promenad och lite längre bort ligger Arenastaden med nationalarenan Friends Arena och Mall of Scandinavia. Vill man in till centrala Stockholm så tar det ca 20 min på cykel.

Vi har dessutom närhet till flera lummiga grönområden för en härlig promenad eller motionsrunda. Här ligger bl. a Skytteholmsparken och Huvudstafältet. På 10-15 min promenad tar man sig till Huvudsta strand, ett kulturområde med vackra Huvudsta slott med tillhörande byggnader, en 4-H gård med djur, bad- och solklippor och ett stort utomhusbad. Där ligger även Pampas Marina som erbjuder populär brunch på helgerna eller varför inte ett glas vin eller öl till solnedgången över Ulvsundasjön.

Fler grönområden hittar ni vid Råstasjön-Lötsjön och Hagaparken. Kanske fika, grilla eller en löprunda runt sjöarna.

WWW.VIMPELN20.SE

Innehåll

Förening och styrelse

A

- 01 Några ord från styrelsen
- 02 Vår ambition och mål
- 03 Organisation
- 04 Föreningsstämman
- 05 Fastigheten
- 06 Medlemmar

Förvaltning och ekonomi

B

- 07 Fastighetens underhåll
- 08 Föreningens underhållsplanering
- 09 Särskilt utvalda underhållsposter
- 10 Förvaltare & leverantörer
- 11-13 Ekonomi

Förvaltningsberättelse och resultat

C

- 14 Förvaltningsberättelse
- 15 Flerårsöversikt, förändringar i eget kapital och resultatdisposition
- 16 Resultaträkning
- 17 Balansräkning
- 18 Kassaflödesanalys
- 18-20 Noter

Undertecknande och ordlista

D

- 21 Årsredovisningens undertecknande
- 22-23 Revisionsberättelse
- 24 Ordlista



Viktigt!

Informationen i avsnittet fram till rubriken Förvaltningsberättelse (sidan 12) ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Några ord från styrelsen

Du håller just nu i årsredovisning för 2021. Kanske föreningens absolut viktigaste underlag för dig som medlem men även för en rad andra intressenter.

För dig som medlem bör du läsa den noggrant då den beskriver hur vi i styrelsen förvaltar din kanske största affär i livet. Det borde ligga i alla bostadsrättshavares intresse att ha koll på föreningens ekonomi, men så ser det generellt inte ut idag.

Idag går hälften av Sveriges nästan 30 000 bostadsrättsföreningar med underskott. Avgifterna är ofta för låga och man täcker inte slitagekostnaderna på fastigheten. Dessa systematiska underskott bygger upp ett upplåningsbehov som egentligen bara kan finansieras på tre sätt: banklån, kapitaltillskott från medlemmarna eller högre avgifter. Som medlem är det viktigt att vara medveten om föreningens skuldsättning, sparande och kanske framtida upplåningsbehov. Men det är lätt att man glömmer bort och nedprioriterar vikten av föreningens ekonomi när man har andra köptankar högt upp på önskelistan.

Det finns lagförslag ute vad gäller stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden. I lagförslaget ingår bland annat krav på bättre informationen i årsredovisningarna såsom teknisk underhållsplan, kassaflödesanalys, hur eventuella underskott ska finansieras samt att alla föreningar ska ha mer realistiska avskrivningstider. Detta är några förslag som vi tycker är bra men att utvecklingen går för långsamt inom området. Under tiden ser vi alltför ofta hur prissättningen av lägenheterna egentligen inte alls återspeglar föreningens ekonomi vilket den borde. Faktorer såsom hög skuldsättning, eftersatt underhåll och orimligt långa avskrivningar bör ha en mer negativ inverkan på prissättningen än den har idag.

Vi vill med denna årsredovisning gå ett steg längre och förmedla det vi enligt lag måste men samtidigt ge dig som läsare en djupare känsla för föreningen. Materialet ska vara tydligt, objektivt, informativt och framförallt så lättläst som möjligt.

Vi vill påminna er läsare om att informationen i avsnittet fram till rubriken Förvaltningsberättelsen inte ingår i den lagstadgade informationsgivningen och är därför inte granskad av extern revisor.

Styrelsen

HSB Brf Vimpeln 20 i Solna



Vår ambition

Oavsett av vilken anledning man bor hos oss är det viktigt att alla trivs med vad föreningen kan erbjuda.

Genom att hålla en hög nivå på både skötsel av vårt hus, vår mark och i förvaltningen av bostadsrättsföreningen, ska vi erbjuda ett högkvalitativt boende i en ekonomiskt mycket stabil förening.

Vi skall vara framåtsträvande och nytänkande kring bostadsrätten som upplåtelseform och erbjuda mervärden i föreningen som tillför extra värde på boendet. Genom samverkan mellan förening och medlemmar och omtänksamhet om varandra, ska vi nå längre.



Mål, framtoning, service och kvalitet

Som de allra flesta bostadsrättsföreningar beskriver vi våra verksamhetsmål i ekonomiska termer som kan mätas och värderas i pengar. Ekonomisk stabilitet är viktigt för en välmående förening.

Balansgången att effektivt "göra rätt saker" och att "göra saker rätt" hamnar lätt i konflikt med varandra när man måste ta hänsyn till kostnader och lönsamhet.

Vi har hittat en bra balansgång där vi med lägre kostnader har lyckats höja föreningens framtoning, service och kvalitet för de boende i huset.



Organisation

En engagerad styrelse med driv och en blandning av rätt kompetens är en förutsättning för en trygg och trivsamt boendemiljö och en stabil ekonomi.

En bostadsrättsförening drivs av en styrelse som väljs av medlemmarna i föreningen. Att sitta i styrelsen är ett viktigt och ibland ett tidskrävande uppdrag där styrelsen ska arbeta för att företräda medlemmarna, ansvara för fastigheten och ekonomin samtidigt som man ser till att följa lagar och krav från myndigheter.

Styrelsen 1 jan – 9 juni 2021

- Stefan Perkhofer, ordförande och firmatecknare*
- Berndt Cedergren, vice ordförande och firmatecknare*
- Camilla Mattsson, sekreterare & kassör och firmatecknare*
- Jurgen Kvist, ledamot och firmatecknare*
- Niklas Birgeron, ledamot
- Bo C Johanson, HSB ledamot
- Lucas Wickström, suppleant
- Sara Kiflemariam, suppleant

Styrelsen 9 juni – 31 dec 2021

- Stefan Perkhofer, ordförande och firmatecknare*
- Berndt Cedergren, vice ordförande och firmatecknare*
- Camilla Mattsson, sekreterare & kassör och firmatecknare*
- Jurgen Kvist, ledamot och firmatecknare*
- Bo C Johanson, HSB ledamot
- Lucas Wickström, suppleant

*Föreningens firma har under verksamhetsåret tecknats av två i förening.

Revisorer

Vid föreningsstämman 2021 omvaldes Mauro Torres som internrevisor och Helena Rudander som revisorssuppleant för ett år.

HSB:s Riksförbund har som revisor i föreningen utsett BoRevision i Sverige AB.

Valberedningen

1 jan – 9 juni: Addie Jensen (sammankallande), Lisbeth Selim och Karsten Farkas.

9 juni – 31 dec: Addie Jensen (sammankallande), Lisbeth Selim, Karsten Farkas, Mira Holmgren och Helena Rudander

Föreningsstämman



Föreningsstämman

Föreningen genomförde årets ordinarie föreningsstämma den 9 juni i föreningens trädgård. Vid mötet närvarade 15 medlemmar och 9 medlemmar valde att poströsta.

Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden:

Stämman beslutade att anta ändring av stadgar i första läsningen enhälligt enligt styrelsens förslag med ändring i § 11, §31 punkt 13 och § 32 punkt 4.



Protokollförda möten

Ledamöterna har skapat en arbetsordning där alla deltar fullt ut i styrelsearbetet.

Förutom sammankomster med medlemmar, entreprenörer och möten i olika arbetsgrupper har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten. Alla beslut har under året fattats i full enighet.



Fastigheten Vimpeln 11

Föreningen, HSB Brf Vimpeln 20 i Solna äger sedan 2001 fastigheten Vimpeln 11.

Fastigheten

Bostadsyta	6 914 m ²
Friköpt tomt	4 632 m ²
Bostadsrätter	96 st.
Hyresrätter	4 st.

Lägenhetstyper

Ett rum och kök	17 st.
Två rum och kök	27 st.
Tre rum och kök	40 st.
Fyra rum och kök	16 st.
Totalt antal lägenheter	100 st.

Förråd

Lägenhetsförråd	100 st.
Förråd för uthyrning	18 st.
Cykelrum	3 st.

Parkering

P-däck bilplatser	24 st.
Garage bilplatser	28 st.
Garage platser för MC	4 st.

Lokaler

Gästlägenhet	ca 70 m ²
Hyresgäster:	
DLC Spareparts AB	ca 75 m ²
Stefan L Medicinsk Massageterapeut	ca 35 m ²



V Ä L K O M N A

*Nya
medlemmar*

Under gångna verksamhetsåret välkomnade vi 20 nya medlemmar till föreningen.

Under året har även 17 medlemmar lämnat vilket gör att vi vid årets utgång var totalt 144 medlemmar.

Fastighetens underhåll

Förebyggande

Är åtgärder vi gör för att förebygga och undvika fel i framtiden.

Avhjälpande/akut

Är något som inte går att planera för. Exempel på detta är om en tvättmaskin går sönder under året.

Planerat och periodiserat underhåll

Är arbeten som finns specificerat i föreningens underhållsplan.

Driftåtgärder och löpande underhåll

Är arbeten som finns specificerat i föreningens underhållsplan.

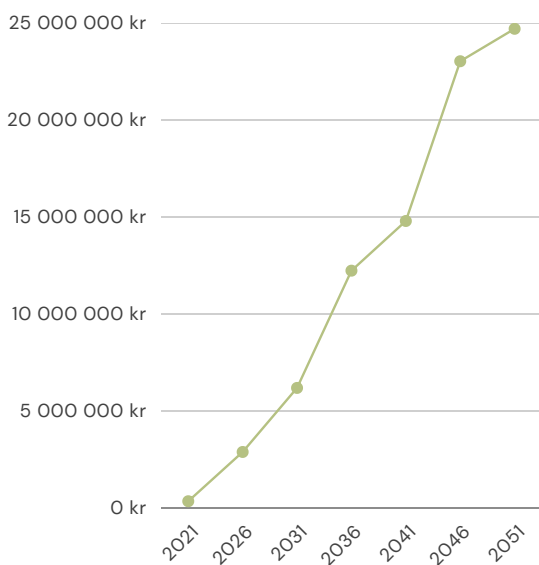
Förebyggande underhåll är åtgärder vi gör för att förebygga och undvika fel i framtiden. Förebyggande underhåll delas i sin tur upp i planerat/periodiserat underhåll och driftnära/löpande underhåll. Denna typ av arbeten finns specificerat i föreningens underhållsplan.

Föreningens underhållsplan innehåller åtgärder för fastighetens planerade underhåll, vilket är åtgärder som säkerställer att fastighetens skick bibehålls. En vanlig tumregel är att allt som görs mer sällan än en gång per år periodiserat underhåll och det som görs oftare räknas som löpande underhåll eller driftåtgärder. Löpnade underhåll kan exempelvis vara att klippa gräset eller byta glödlampor.



Föreningens underhållsplanering

Underhållsplanen i siffror



En teknisk underhållsplan är ett viktigt dokument för en styrelse för att kunna sköta och driva föreningen. Det gör att man koll på behovet av framtida underhållsarbete och för att undvika framtida ekonomiska överraskningar.

Exempel på åtgärder som föreningens underhållsplan innehåller är fasadrenovering, fönster, stamrenovering av avloppsrör eller takomläggning. Även myndighetsbesiktningar som OVK och energideklaration ingår i föreningens underhållsplan.

Däremot räknas exempelvis att bygga fler lägenheter, eller installera solpaneler som investeringar, d.v.s. sådant som höjer fastighetens skick eller värde mer än det ursprungliga. Investeringar kan visserligen vara planerade, men hamnar hos oss utanför underhållsplanen.

Vår underhållsplan innehåller ca 130 enskilda punkter uppdateras och prisjusteras en gång om året. Den sträcker sig fram till år 2051 dvs. 30 år framåt.

Självklart kommer planen ibland skilja sig mot verkligheten. Om vi kommer genomföra en viss åtgärd om 15 eller 20 år är svårt att säga redan nu, men underlaget i underhållsplanen är ett bra hjälpmedel att planera ekonomiskt på lång sikt och ger en överblick.

Det viktigaste är att vi genomför nödvändiga förändringar i rätt tid och därmed minska risken för oförutsedda utgifter. En tidig underhållsinsats är oftast billigare än en senare och gör en hel för föreningens ekonomi.

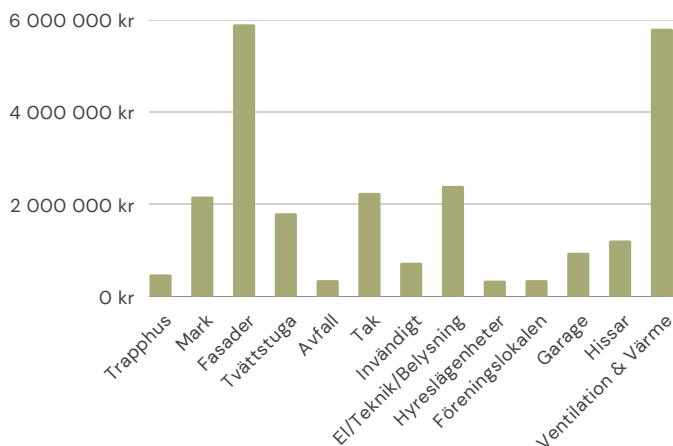
Underhållsplan 1–30 år

Kostnad: 24 722 490 kr
Boarea: 6 914 m²

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll: 824 083 kr/år

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll: 119 kr/m²/år

Planerat underhåll i olika grupper till år 2051



Särskilt utvalda underhållsposter

300 000 kr Bredband, fiber 2002	1 200 000 kr Nya entréer, inpasseringssystem 2006	500 000 kr Fjärrvärme, undercentral 2009
2 500 000 kr Tvättstuga och maskiner 2010	2 500 000 kr Nya hissar 2012	250 000 kr Trapphus målning 2012 och 2014
600 000 kr Yttre och inre PCB sanering 2014-2015	1 800 000 kr Garage 2015	500 000 kr Slipning av marmor i entréer och trapphus 2020
400 000 kr Nya frånluftsfläktar 2021	300 000 kr uppfräschning av entréerna baksida 2021	



Från det att föreningen förvärvade fastigheten har vi årligen lagt ner mycket arbete på att få vår fastighet till det skick den har idag. Förutom det man normalt kallar för underhåll och slitage har föreningen även haft fokus på fastigheten och ny teknik. Vi var bland annat några av de första som investerade i fiberkabel en gång i tiden. Annat utmärkande är bokningssystem för tvättstugor och föreningslokal via informationstavlor i huset och appar för Android och Apple.

Automatiskt doseringssystem för tvättmedel och sköljmedel gör tvättningen mer miljövänlig och bekväm. Inpasseringssystem för alla dörrar med upplåsning via mobilen är ett annat exempel på teknik som tillkommit de senaste 10 åren.

Förvaltare & leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nordstaden AB

- Bokföring & ekonomiska rapporter
- Leverantörsfakturor
- Bokföring, deklaration & kontrolluppgifter
- Moms, skatt & arbetsgivaravgifter
- Pant & överlåtelse
- Kölistor parkering & förråd
- Avisering av hyror och avgifter
- Medlems- & lägenhetslistor

Bra och långsiktig förvaltning är en viktig pusselbit för hålla vår förenings ekonomi och fastighet i gott skick.

Under några år har det varit möjligt för föreningen att enbart köpa in tjänster för ekonomisk förvaltning då kompetens för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel funnits internt i styrelsen vilket sänkt kostnaderna kraftigt över tid.

Leverantör

- | | |
|---------------------------------------|---------------------|
| • Norrenergi | Fjärrvärme |
| • Telenor AB | Kabel-TV & bredband |
| • Vattenfall AB | El |
| • Varbergs energi AB (1/1-1/11) | El |
| • Nordic Green Energy AB (1/11-31/12) | El |
| • Aseka AB | Fastighet/Jour |
| • Elis textil & service AB | Entrémattor |
| • Amsler Hiss AB | Hissjour/service |
| • PreZero Recycling AB | Sophämtning |
| • Solna vatten AB | Vatten |
| • UNA portar AB | Garageport |
| • Växthus AB (1/1-30/4) | Snöröjning |
| • Icepool AB (1/11-31/12) | Snöröjning |

Ekonomi

En bostadsrättsförening är inget vanligt företag då den inte strävar efter att gå med så mycket vinst som möjligt utan i stället anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna och hyror beräknas så att de täcker underhåll, amortering och förväntade framtida kostnader (inklusive avsättning till fonder).

Ekonomi är alltid en bedömning och balansgång mellan att se till att medlemmarna kan bo i sina lägenheter till konkurrenskraftiga avgifter, samtidigt som fastighetens värde, funktion och säkerhet behålls.



Ekonomiska styrkor

En av föreningens ekonomiska styrkor ligger idag i att avgifter och hyror ger utrymme till amortering samt att vi har tillgångar i form av fyra lägenheter och 3 lokaler.

Belåningsgraden är låg och det är en viktig parameter när man gör en ekonomisk analys av föreningen. Genom att dela föreningens skulder med total bostadsyta får man fram en belåning på 3 269 kr/m². Tumregeln är att en belåningsgrad runt 3 000 kr/m² anses mycket bra.

Avgifter och hyror

Styrelsen bedömer att avgifterna ligger på en rimlig nivå för att skapa en långsiktig trygghet i föreningens ekonomi. Detta även med tanke på framtida renoveringsbehov samt risken för kraftigt förändrad finansmarknad med högre räntor.

Överskottet som inte behövs som skydd för oväntade händelser eller projekt i närtid går till att amortera på föreningens lån.

Skulder och räntor

Av föreningens totala intäkter gick 2021 4,6 % till att betala räntorna vilket är en positivt låg andel.

Föreningen har ett lån hos Nordea på 22 600 000 kr med en fast ränta på 0,47%. Lånet ska omförhandlas i november 2022.

Föreningens lån och skulder

2021	2020	2019	2018	2017
22 600 000 kr	22 600 000 kr	22 600 000 kr	30 000 000 kr	25 100 000 kr

Ekonomi

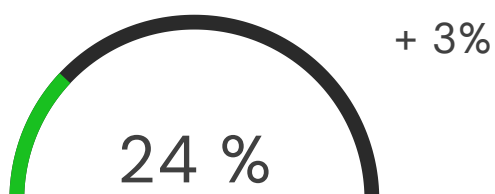
Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräkande avskrivningskostnader. Det nya justerade resultatet benämns "verkligt kassaflöde från den löpande verksamheten" och visar ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2021	2020	2019	2018
Årets resultat	118 889 kr	390 411 kr	-1 341 554 kr	-10 568 090 kr
Justering för avskrivningskostnader	862 099 kr	896 879 kr	3 049 568 kr*	830 712 kr
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	582 427 kr	593 638 kr	0 kr	10 987 440 kr
Verkligt kassaflöde från den löpande verksamheten	1 563 415 kr	1 880 928 kr	1 708 014 kr	1 250 062 kr

* Under räkenskapsåret 2019 korrigerades en tidigare felaktigt beräknad avskrivning för renovering av badrumsstammar år 2004. Korrigeringen avsåg avskrivningsplanens längd som reducerats kraftigt. Det får till konsekvens att återstående avskrivningar ökar. En extra avskrivning genomfördes 2019 på totalt 2 646 960 kr

Taxebundna kostnader



Av intäkterna går 24 % till att betala de taxebundna kostnaderna vilket är en ökning med 3 % från föregående år. Taxebundna kostnader är el, vatten, fjärrvärme och sophantering. Hela prisökningen kan i princip härledas till de kraftigt höjda sopavgifterna från Solna kommun.

	2021	2020	2019	2018
Fjärrvärme	676 927 kr	611 873 kr	635 831 kr	660 244 kr
Vatten	104 941 kr	101 797 kr	95 600 kr	91 461 kr
El	148 151 kr	163 881 kr	194 640 kr	200 691 kr
Sopor	149 700 kr	74 515 kr	80 493 kr	69 959 kr
Summa	1 079 719 kr	952 066 kr	1 006 564 kr	1 022 355 kr

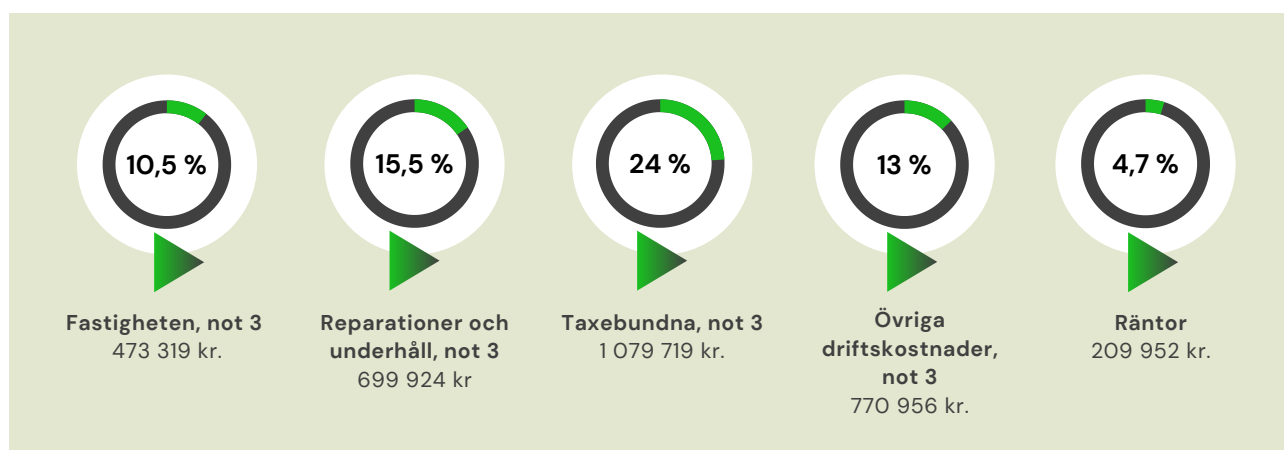
Taxebundna konsumtionskostnader



Av intäkterna går 9 % till att betala vad vi kallar konsumtionskostnader. Det är kostnader föreningen fortlöpande betalar enligt avtal; TV, internet, tvättmedel, städning och entrémattor. Skillnaden mellan taxebundna kostnader och konsumtionskostnader är att de sistnämnda går att påverka.

	2021	2020	2019	2018
TV och internet	237 619 kr	236 878 kr	236 692 kr	232 940 kr
Tvättmedel	134 184 kr	39 204 kr	52 832 kr	72 483 kr
Städning och entrémattor	63 579 kr	120 537 kr	112 579 kr	82 438 kr
Summa	435 382 kr	396 619 kr	402 103 kr	387 861 kr

Vad går avgifter och hyror huvudsakligen till?



HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VIMPELN 20 I SOLNA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Med "förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vimpeln 20 i Solna, org. nr 769604–5785, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

VERKSAMHET OCH INRIKTNING

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Vimpeln 20 i Solna äger och förvaltar fastigheten Vimpeln 11 i Solna stad.

På fastigheten finns ett hus färdigbyggt 1965 med 100 bostadslägenheter (alla utom fyra upplåtna som bostadsrätt) samt två lokaler upplåtna med hyresrätt. Ytterligare en lokal används som gästlägenhet att hyra för boende i huset.

På gården finns 24 parkeringsplatser och i garaget ytterligare 28 platser för bilar och 4 platser för MC. Dessa är upplåtna med hyresavtal och är enbart för de boende i huset.

Fastigheten har en total boyta på 6 914 m² och 341 m² utgör lokalyta.

Föreningens totala intäkter under räkenskapsåret uppgick till 4 510 806 kr (4 485 765 kr år 2020) och av intäkterna bestod 81 procent (81 % år 2020) av årsavgifter från bostadsrättslägenheterna. Föreningen är skatterettsligt att betrakta som ett privatbostadsföretag – det vill säga att beskattas som "äkta".

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret AB. I försäkringen ingår en styrelseansvarsförsäkring.

UTVECKLING, UNDERHÅLL OCH FONDERING

Föreningen har sedan övertagandet av fastigheten för drygt 20 år sedan prioritet underhåll och renovering av den 55 år gamla fastigheten.

Det innebär att vi idag har en fastighet som är välskött och som avklarat flera stora kostsamma underhåll. Om ingen oförutsedd händelse inträffar bör planerat underhåll finansieras med överskottet från avgifter och hyror.

Planerat underhåll för 2022 är beräknat till 550 000 kr.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningen gör under räkenskapsåret ett resultat på 118 889 kr. Enligt föreningens stadgar paragraf 29 ska årets resultat, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Föreningens ansamlade förlust uppgår efter detta till 26 185 408 kr. Styrelsen föreslår att den förs vidare i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 510 806	4 485 765	4 442 560	4 473 861
Resultat efter finansiella poster	118 889	390 411	-1 341 554	-10 568 090
Soliditet (%)*	64,86	64,92	64,69	55,43

*Not 10 Definition av nyckeltal

Förändringar i eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	49 575 166	18 335 186	1 078 000	-26 062 671
Disponerat från underhållsfond			-582 457	582 457
Reservering till underhållsfond			824 083	-824 083
Årets resultat				118 889
Belopp vid årets utgång	49 575 166	18 335 186	1 319 626	-26 185 408

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-26 062 671
Förändring underhållsfond	
Disponerat från underhållsfond	582 457
Avsatt till underhållsfond	-824 083
Årets resultat	118 889
	-26 185 408

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, 26 185 408 kr, förs vidare i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Det är styrelsens uppfattning att föreningen trots redovisad ansamlad förlust och negativt årsresultat har goda möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens kassaflöde har under perioden 2011 - 2021 möjliggjort amortering av fastighetslån med nästan 14 MSEK och föreningens återstående skuldsättning är låg.

Resultaträkning

1 januari – 31 december	Not	2021	2020
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 510 806	4 485 765
Summa rörelseintäkter		4 510 806	4 485 765
Rörelsekostnader			
Drift- & underhållskostnader	3	-3 023 918	-2 669 023
Personalkostnader	4	-295 948	-275 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-862 099	-896 879
Summa rörelsekostnader		-4 181 965	-3 841 622
Rörelseresultat		328 841	644 143
Finansiella poster			
Räntekostnader		-209 952	-253 732
Summa finansiella poster		-209 952	-253 732
Årets resultat		118 889	390 411

Balansräkning

Tillgångar	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	62 301 056	63 055 292
Inventarier, verktyg och installationer	6	106 562	214 425
Summa materiella anläggningstillgångar		62 407 618	63 269 717
Summa anläggningstillgångar		62 407 618	63 269 717
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 166	1 166
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		121 096	130 743
Summa kortfristiga fordringar		122 262	131 909
Kassa & bank		3 833 471	2 716 937
Summa kassa & bank		3 833 471	2 716 937
Summa omsättningstillgångar		3 955 733	2 848 846
Summa tillgångar		66 363 351	66 118 563

Eget kapital och skulder	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 910 352	67 910 352
Fond för yttre underhåll		1 319 626	1 078 000
Summa bundet eget kapital		69 229 978	68 988 352
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 304 297	-26 453 082
Årets resultat		118 889	390 411
Summa fritt eget kapital		-26 185 408	-26 062 671
Summa eget kapital		43 044 570	42 925 681
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	3 500 000
Summa långfristiga skulder		0	3 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	22 600 000	19 100 000
Leverantörsskulder		227 379	123 309
Skatteskulder		14 064	12 131
Övriga skulder		78 311	77 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		399 027	379 953
Summa kortfristiga skulder		23 318 781	19 692 882
Summa eget kapital och skulder		66 363 351	66 118 563

Kassaflödesanalys

	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	328 841	644 143
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	862 099	896 879
Erlagd ränta	-209 952	-253 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	980 988	1 287 290
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar	-21	21
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	9 647	22 754
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder	104 070	-29 279
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	21 850	5 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 116 534	1 286 220
Förändring av likvida medel	1 116 534	1 286 220
Likvida medel vid årets början	2 716 937	1 430 717
Likvida medel vid årets slut	3 833 471	2 716 937

Noter

Not 1 Redovisnings- & värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisningen i mindre företag (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider	
Byggnader	100 år
Fastighetsförbättring	20 år
Inventarier	10 år
Entrépartier	10 år
Renovering badrum, ändring år 2019*	30 år
*År 2019 korrigerades tidigare tillämpad avskrivningstid.	

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter	3 640 350	3 640 343
Hyror bostäder	273 061	273 061
Hyror lokaler	162 292	162 294
Hyror garage/parkering	303 000	284 716
Övrigt	132 103	125 351
Summa	4 510 806	4 485 765

Noter till resultaträkningen forts.

Not 3 Drifts- & underhållskostnader	2021	2020
Fastighetsskötsel	44 460	44 685
Snöröjning/sandning	58 362	18 824
Städning, entrématta	134 184	120 537
Övrigt	236 313	41 247
Summa fastighetskostnader	473 319	225 293
Reparationer	117 497	189 585
Underhåll, golv	0	452 682
Underhåll, el	0	77 500
Underhåll, portar	0	63 456
Underhåll under år 2021	582 427	0
Summa reparation, underhåll	699 924	783 223
El	148 151	163 881
Fjärrvärme	676 927	611 873
Vatten	104 941	101 797
Sopor	149 700	74 515
Summa taxebundna kostnader	1 079 719	952 066
Försäkring	71 462	69 286
Kabeltv/bredband	237 619	236 878
Förvaltningsarvode	129 602	126 412
Övriga driftskostnader	78 951	3 291
Fastighetsskatt/avgift	164 500	161 500
Revisionsarvode	21 250	22 125
Administration	67 572	88 949
Summa övriga driftskostnader	770 956	708 441
Summa drifts- & underhållskostnader	3 023 918	2 669 023

Not 4 Personalkostnader	2021	2020
Styrelsearvode & internrevisor	226 000	210 000
Sociala avgifter	69 948	65 720
Summa personalkostnader	295 948	275 720

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader & mark	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad	45 627 578	45 627 578
Fastighetsförbättring	7 647 698	7 647 698
Mark	21 898 045	21 898 045
Utgående anskaffningsvärden	75 173 322	75 173 322
Ingående avskrivningar	-12 118 030	-11 363 794
Årets avskrivningar	-754 236	-754 236
Utgående avskrivningar	-12 872 266	-12 118 030
Redovisat värde	62 301 056	63 055 292

Not 5 Byggnader & mark forts.	2021-12-31	2020-12-31
Taxeringsvärden		
Mark	108 299 000	108 299 000
Byggnader	76 561 000	76 561 000
Summa	184 860 000	184 860 000

Not 6 Inventarier, verktyg & installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 466 711	2 466 711
Utgående anskaffningsvärden	2 466 711	2 466 711
Ingående avskrivningar	-2 252 286	-2 109 643
Årets avskrivningar	-107 863	-142 643
Utgående avskrivningar	-2 360 149	-2 252 286
Redovisat värde	106 562	214 425

Not 7 Skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	0	13 100 000
Nordea, 2022-11-17, 0,47%	22 600 000	3 500 000
Nordea	0	6 000 000
Totalt	22 600 000	22 600 000

2020: Lån som skall omförhandlas under år 2021 är två lån till beloppet av 19 100 000 kr
2021: Hela lånet skall omförhandlas under år 2022.

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mats Hansson valdes in som tillfällig styrelseledamot, fram till ordinarie föreningsstämman 2022, vid en extra föreningsstämma den 9 mars 2022.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justering eget kapital i procent av balansomslutning

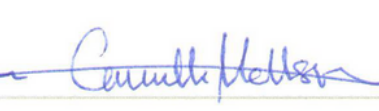
Årsredovisningens undertecknande

HSB Bostadsrättsförening Vimpeln 20 i Solna

Solna den 2022-05-22



Stefan Perkhofer



Berndt Cedergren

Camilla Mattsson



Jurgen Kvist



Mats Hansson

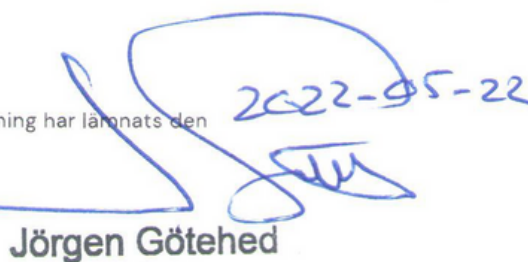


Bo C Johanson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den



Mauro Torres
Av föreningen vald internrevisor



2022-05-22

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vimpeln 20 i Solna, org.nr. 769604-5785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vimpeln 20 i Solna för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Årsredovisningen återfinns på sidorna ~~12-19~~ 14-21. 

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Vimpeln 20 i Solna för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed 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.

Solna den 22/5 2022

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mauro Torres
Av föreningen vald revisor

Ordlista

[re·vis·ions|be·rätt·else] • års|redo·vis·ning

Anläggningstillgångar:

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

Ansamlad förlust:

En bostadsrättsförening kan redovisa underskott ett eller flera år och till och med en ansamlad förlust i det egna kapitalet utan att det innebär något ansvar för styrelseledamöterna, under förutsättning att likviditeten i föreningen är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll

Avskrivningar:

Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Balansräkningen:

Den visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t.ex. kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t.ex. leverantörsskulder.

Den ekonomiska redovisningen:

Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Förvaltningsberättelse:

Det är del av årsredovisningen som i text förklarar föreningens verksamhet och som talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del annan fakta som inte har med ekonomiska redovisningen att göra.

Kortfristiga skulder:

Det är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Långfristiga skulder:

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Omsättningstillgångar:

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Resultaträkningen:

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Revisionsberättelsen:

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Soliditet:

Med det menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Upplupna kostnader:

Det är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

Underhållsfond:

Det som kallas avsättning till fonden är en bokföringsmässig transaktion. Genom att reservera medel till den yttre fonden förs kapitalet från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid uttag ur fonden gäller det omvända, kapitalet förs från bundet till fritt eget kapital i balansräkningen. En avsättning till underhållsfonden är således ingen avsättning där riktiga pengar sätts in på ett konto.

Årsredovisning:

Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
VIMPELN 20 I SOLNA

2021

KLIPPGATAN 20B
17147 SOLNA

STYRELSE@VIMPELN20.SE
WWW.VIMPELN20.SE

