

ÅRSREDOVISNING



HSB Bostadsrättsförening Vimpeln 20 i Solna

Org nr: 769604 - 5785

2022

Årsredovisning 2022

Styrelsens årsredogörelse

Den första delen, sidan 1 - 17 innehåller information om lite allt möjligt. Hur styrelsen arbetar, vad som är viktigt för oss, vilka som arbetar med vad i föreningen, stämmor och möten samt självklart en hel del ekonomi.

Denna del ingår inte i den lagstadgade delen av årsredovisningen men läses likväl av en professionell revisor. I revisionsberättelsen under rubriken "Annan information än årsredovisningen" lämnar revisorn ett utlåtande om innehållet.

Syftet med den utökade redogörelsen är att ge dig som läsare en djupare kunskap och inblick i föreningens ekonomi, förvaltning och styrning.

Årsredovisning

Föreningens räkenskaper granskas och kontrolleras av en extern professionell revisor.

Ett strikt regelverk av lagar och normgivning styr huruvida vi har avgett en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning eller inte.

Uttalandet från revisorn finner du under rubriken revisorns uttalande i revisionsberättelsen.

Innehåll

Föreningen

- 01 Välkommen till vår förening
- 02 Årsredovisningen.....
- 03 Det ekonomiska året 2022
- 04 Vår ambition är balans och stabilitet
- 05 Fastigheten

Verksamheten

- 06 Organisation
- 07 Möten och administration
- 08 Föreningsstämmor under året
- 09 Välkomna nya medlemmar
- 10 Förvaltare och leverantörer
- 11 Underhåll
- 12-13 Särskilt utvalda underhållsposter
- 14-16 Ekonomi
- 17 Nyckeltal

Förvaltningsberättelse och resultat

- 18 Förvaltningsberättelse
- 19 Flerårsöversikt, förändringar i eget kapital och resultatdisposition
- 20 Resultaträkning
- 21 Balansräkning
- 22 Kassaflödesanalys
- 23-25 Noter

Undertecknande och ordlista

- 26-27 Årsredovisningens undertecknande
- 28-30 Revisionsberättelse
- 31 Ordlista

Viktigt! Informationen i avsnittet fram till rubriken Förvaltningsberättelse (sidan 18) ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

20

22



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 4H 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

Årsredovisningen....

Årsredovisning 2022

Vissa slänger den utan att ens öppna den. Andra läser utan att förstå vad det står. Och det trots att det här är det viktigaste dokumentet du får från föreningen under året. Du som medlem, bör läsa den noggrant då den beskriver hur vi i styrelsen förvaltar din kanske största affär i livet och hur vårt arbete påverkar värdet på din lägenhet.

Hur stor påverkan har egentligen föreningens ekonomi på bostadsrättens värde och vilka ekonomiska frågor ställs av mäklare, köpare och andra intressenter?

En god ekonomi i föreningen resulterar i en bra boendekostnad för varje boende. Om bostadsrättsföreningen däremot har ekonomiska problem kan det leda till negativa konsekvenser för dig som bostadsrättsinnehavare.

Varje år byter i genomsnitt ett tiotal lägenheter innehavare i föreningen. I samband med dessa överlåtelser har styrelsen kontakt med mäklare och intresserade köpare för att besvara olika frågor. Man undrar över planlösning, våningsplan, renoverat kök/badrum, hiss, parkering mm. Med undantag av frågor om eventuella avgiftshöjningar så ställs oftast inga andra ekonomiska frågor.

Vad anses vara en avgörande faktor för värdet på en bostadsrätt?

2018 gjorde Sifo på uppdrag av HSB Riksförbund en undersökning bland bostadsrättsinnehavare som tydligt visade på att både intresset och kunskapen om den egna föreningens ekonomi var mycket låg.

Undersökningen visade dessutom att nio av tio medlemmar i en bostadsrättsförening inte var speciellt oroade över att de hade dålig koll på föreningens ekonomi. Med tanke på betydelsen som bostadsrättsföreningens ekonomi kan ha för den enskilde medlemmen borde inte intresset vara så svagt.

Majoriteten av fastighetsmäklarna från undersökningen ansåg att bostadsrättsföreningens ekonomi inte är en avgörande faktor för värdet på en bostadsrätt utan att föreningens ekonomi faktiskt spelar relativt liten roll vid köpet. De tre viktigaste parametrarna, enligt mäklarna, vid köp av lägenhet är; attraktivt läge, tillgång till balkong och låg månadsavgift.

Låg månadsavgift är ju alltid trevligt men speglar i många fall inte alls hur ekonomin i föreningen faktiskt ser ut.

Är kunskapen i att förstå ekonomin i en bostadsrättsförening för dålig?

En ytterligare slutsats från undersökningen är den svaga kunskapen om bostadsrättsföreningens ekonomi som finns hos köpare ute på marknaden. Orsaken till att man inte läser årsredovisningen är helt enkelt att man inte förstår vad som står i den.

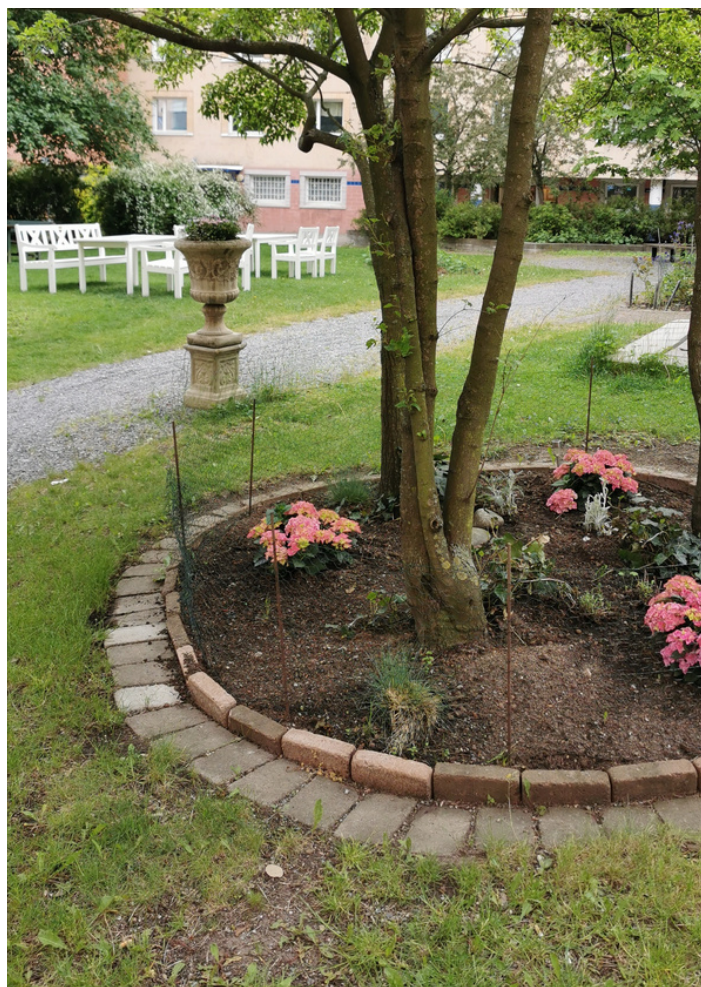
Även vi i styrelsen ser ett problem med det bristande intresset. Kanske är den svaga kunskapen hos medlemmar och köpare en anledning till att bostadsrättsföreningens ekonomi inte är den viktiga värdepåverkande faktor som den borde vara.

Precis som hos andra vanliga företag är dessutom en årsredovisning ett viktigt dokument för marknadsföring av föreningen.

Det är inget lätt uppdrag vi tagit på oss men vår ambition är att leverera en årsredovisning som framstår som proffsig, välskriven och med tydligt budskap.

Oavsett om du som läser detta är ägare (medlem), mäklare, spekulant, bank eller annat företag så är målet att materialet ska vara både begripligt och intressant.

Styrelsen
Vimpeln 20





Det ekonomiska året 2022

Inflation, reporänta, Putinpriser och elbidrag.

När vi nu lägger det ekonomiska året 2022 till handlingarna kan vi endast beskriva året, som rubriken ovan antyder, högst ovanligt.

Kraftigt stigande inflation och räntor pressar hushållen och vi påverkades alla av ökande kostnader. Allt blev dyrare, tanka bilen, handla mat, betala elräkningen och på det höjs räntan på våra bolån nästan varje månad.

Året inleddes lugnt och i februari kunde Riksbanken visserligen konstatera att vi nu har en inflation på 2 %, och ja det var något högre än beräknat, men prognosen var att den skulle minska senare under året. Inflation orsakades av de högre energipriserna men Riksbanken menade att den inte skulle påverka någon prisökning i andra sektorer såsom livsmedel eller övriga varor och tjänster. Reporäntan var fortfarande satt till noll procent.

Mellan februari och april förändras det ekonomiska läget snabbt. Krig bryter ut i Ukraina och Riksbanken konstaterar att inflationen tvärtemot deras prognoser nu helt plötsligt stigit kraftigt till den högsta nivån sedan 1990-talet. För att motverka den höga inflationen höjer man reporäntan från noll till 0,25 procent.

I november, nio månader senare, rapporterade SCB att inflationen nu var över 9 procent och att vi eventuellt skulle passera 10 % innan året var slut.

På grund av kriget i Ukraina och andra ekonomiska händelser i världen gick vi snabbt från trygga och stabila prognoser till stor ekonomisk osäkerhet. Det som hände slog direkt ner på hushållens kassa och på föreningens ekonomi.

I styrelsens arbete ingår det att följa den allmänna ekonomiska utvecklingen och när budgeten för 2022 togs fram räknade vi med låga räntor och fortsatt låga utgifter vad gäller föreningens drift och underhåll. Inga indikationer visade då på att året skulle bli annorlunda än året innan vad gäller föreningens ekonomi.

Istället för att luta sig tillbaka på relativt trygga framtidsprognoser fick styrelsen snabbt tänka om och då i helt nya banor i form av olika ekonomiska scenarier om framtiden. Vilka elavtal är bäst? Hur ska vi hantera föreningens lån med de nya femdubblade räntorna? Utöver detta ökar kostnaderna på i princip allt som föreningen köper för drift, reparation och underhåll.

Styrelsen har jobbat mycket för att stärka föreningens ekonomi och efter år av noggrann och väl genomförd strategisk ekonomistyrning är vår ekonomi i balans och kassan relativt välfylld för oväntade händelser. Det ger oss styrka och trygghet.

Den ekonomiska marknaden är fortfarande mycket oförutsägbart och det råder stor osäkerhet om framtiden. Med anledning av detta beslutade styrelsen att höja avgiften och hyrorna för garage och parkering. De nya avgifterna och hyrorna gäller från 1 jan 2023 och inbringar ca 300 000 kr per år till föreningens kassa.

Vår ambition är balans och stabilitet

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 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 tillsammans nå längre.

Vårt motto är att effektivt "göra rätt saker" och att "göra saker rätt". Alltid med hänsyn till kostnader och lönsamhet för föreningen.

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

Att sätta rätt nivå på avgifterna är viktigt och är alltid en bedömning mellan att sörja för medlemmarnas investering och att fastighetens värde, funktion och säkerhet behålls.



Fastigheten

7 118 m²

Bostadsyta 6 914 m²
Lokalyta 204 m²
Friköpt tomt 4 632 m²

100 lägenheter

Bostadsrätter 96 st.
Hyresrätter 4 st.

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.

118 förråd

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

56 parkeringsplatser

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

3 lokaler

Gästlägenhet ca 70 m²

Hyresgäster:
DLC Spareparts AB ca 75 m²
Stefan L Medicinsk Massageterapeut ca 35 m²

Organisation

1 jan - 7 juni 2022

Styrelsen

Stefan Perkhofer, ordförande*
Berndt Cedergren, vice ordförande*
Camilla Mattsson, sekreterare & kassör*
Jurgen Kvist, ledamot*
Mats Hansson, ledamot (fr.o.m. 9 mars)
Bo C Johanson, HSB-ledamot
Lucas Wickström, suppleant

Valberedningen

Addie Jensen (sammankallande)
Lisbeth Selim
Karsten Farkas
Mira Holmgren
Helena Rudander

*Firman har under perioden tecknats av två angivna ledamöter i förening.

7 juni - 31 dec 2022

Styrelsen

Stefan Perkhofer, ordförande*
Berndt Cedergren, vice ordförande*
Camilla Mattsson, sekreterare & kassör*
Jurgen Kvist, ledamot*
Mats Hansson, ledamot
Bo C Johanson, HSB-ledamot
Willy Larsson, suppleant
Rosallie Asmar, suppleant (fram till 26 september)

Valberedningen

Addie Jensen (sammankallande),
Lisbeth Selim,
Mira Holmgren
Helena Rudander

Revisorer

Vid föreningsstämman 2022 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.



Möten, administration och den operativa verksamheten



Protokollförda möten

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

Förutom sammankomster med medlemmar, entreprenörer, samverkansträffar med andra föreningar och möten i olika arbetsgrupper har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten samt 2 protokollförda föreningsstämmor. Alla beslut har under året fattats i full enighet.

Information till medlemmarna

Totalt har fyra informationsbrev distribuerats till medlemmarna under året.

Utöver det har ett antal innehållsspecifika skrivelser skickats ut. Med anledning av den rådande ekonomiska osäkerheten generellt informerades medlemmarna i november om hur den påverkar föreningens ekonomi.

Det operativa arbetet

Styrelsen har det yttersta ansvaret för förvaltningen och föreningen under verksamhetsåret. Styrelsen diskuterar kontinuerligt vad vi har framför oss och hur vi ska lösa våra uppgifter. Ledamöterna i styrelsen har olika nyckelkompetenser och är engagerade inom olika områden vilket innebär att vi idag själva utför en hel del såsom ekonomiarbete, underhållsplan och fastighetsskötsel.

Utöver detta så löser styrelsen ofta händelser i fastigheten själva utan iblandning av förvaltare eller andra firmor. Det gör att vi sparar stora belopp men en positiv bieffekt av detta blir att närheten och kontakten mellan styrelse och medlemmarna stärks.

Det administrativa arbetet

- Påminnelser för ronderingar/besiktningar
- Schemaläggning för underhåll
- Hantering av checklistor, protokoll och dokumentation
- Felanmälan och ärendehantering
- Inköp av material och externa tjänster



Föreningsstämmor under året

9 mars 2022

En extrastämma genomfördes i föreningens garage. Vid stämman närvarade 17 medlemmar, samt styrelsens HSB-ledamot Bo C. Johanson.

Av styrelsen till den extra föreningsstämman hänskjutna frågor:

- 1** Styrelsens förslag att utöka antalet styrelseledamöter från fyra till fem stämموvalda. HSB ledamot och antal suppleanter oförändrat enligt beslut vid ordinarie stämma 2021-06-09. Stämman biföll förslaget.
- 2** Val av ytterligare styrelseledamot samt beslut om tillkommande arvodesbelopp.
Som tillfällig styrelseledamot fram till föreningens ordinarie stämma föreslog styrelsen Mats Hansson. Stämman biföll förslaget.
Styrelsen föreslog att för den aktuella mandatperioden höja ramen för styrelsens arvode med 15 000 kr. Stämman biföll förslaget.
- 3** Godkännande av föreningsstämmans beslut den 2021-06-09 att anta ändring i föreningens stadgar § 11 Insats, andelstal och årsavgift sista stycket, § 31 Bostadsrättshavarens ansvar punkt 13 och § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar punkt 4.
Beslutet vid den första föreningsstämman fattades med acklamation. (För att stadgeändring ska bli giltig krävs beslut vid två tillfällen). Stämman beslutade enhälligt att för andra gången anta styrelsens förslag om ändring av stadgarnas § 11, § 31 punkt 13 och § 32 punkt 4.

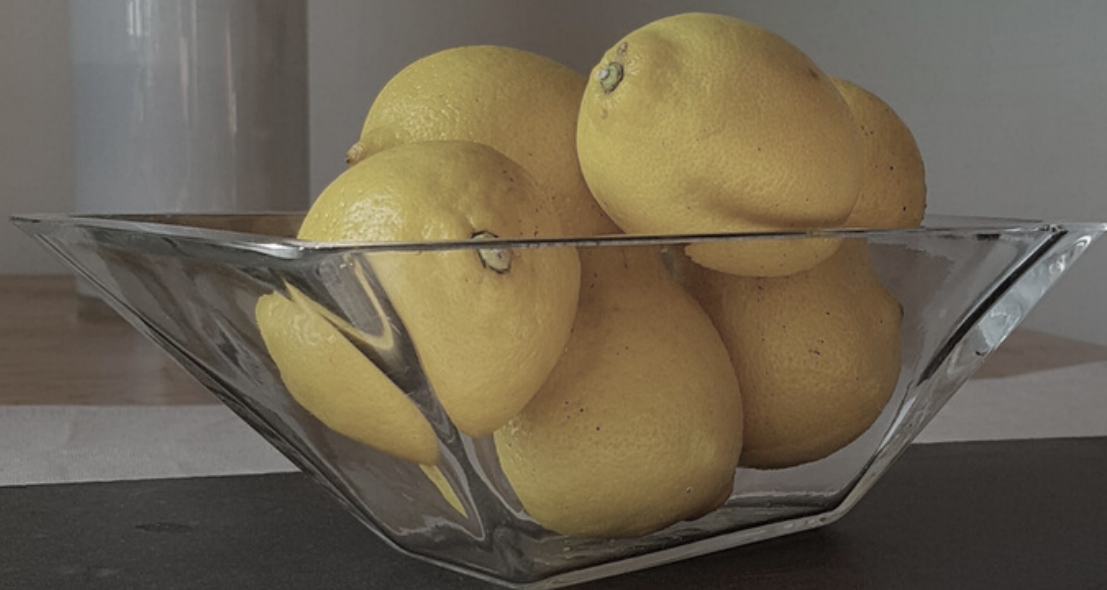
7 juni 2022

Föreningen genomförde årets ordinarie föreningsstämma i Folkets Hus - Solna. Vid stämman närvarade 22 medlemmar samt styrelsens HSB-ledamot Bo C. Johanson. Fyra medlemmar var företrädare genom fullmakter.

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

- 1** Styrelsens förslag att förändra befintliga matkällarförråd till gemensamhetsförvaring för exempelvis cyklar. Årsstämman biföll styrelsens förslag med röstsiffrorna 14 för och 10 emot. Det noterades att röstövertikten enligt bostadsrättslagen inte var tillräcklig för att genomföra åtgärden om någon medlem med tillgång till matkällarförråd motsätter sig att tvingas avstå från sin disposition av sådant förråd.
Styrelsen har tills vidare avvaktat med förändringar av matkällarutrymmen.
- 2** Motion att ge MSB med certifierad personal i uppdrag att snarast inventera och eventuellt uppgradera föreningens skyddsrum samt att medlemmarna informeras om skyddsrummets funktion och placering. Stämman uppdrog till styrelsen att göra en översyn av skyddsrummen och återrapportera till medlemmarna vad man kommit fram till.
Styrelsen har genomfört en statusbesiktning av skyddsrummet Vi kommer att behöva genomföra vissa mindre åtgärder.
- 3** Motion att ge styrelsen i uppdrag att åtgärda entréers och hissars överslitage. Styrelsen tillstyrkte motionen. Stämman biföll motionen.
Styrelsen har låtit måla entréplan och folierat hissarna.
- 4** Motion att ge styrelsen i uppdrag att under innevarande år ta fram beslut om den framtida funktionen och påbörja den lämpligaste lösningen av föreningslokalen. Styrelsen tillstyrkte motionen. Stämman biföll motionen.
Styrelsen har inhämtat HSB's bedömning om möjligheten att konvertera föreningslokalen till bostad. I rådande marknadsläge framstår åtgärdens lönsamhet som tveksam.

Välkomna



Under det 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.



Förvaltare och 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

Leverantörer

- Norrenergi
- Telenor AB
- Vattenfall AB
- Nordic Green Energy AB (1/1-30/11)
- Eon (1/11-31/12)
- Aseka AB (1/1-30/9)
- Elis textil & service AB
- Amsler Hiss AB
- PreZero Recycling AB
- Solna Vatten AB
- UNA portar AB
- Icepool AB
- Amadeus (1/1-31/8)
- Mickes fönsterputs och städ (1/9-31/12)
- Söderkyl
- Fjärrvärme
- Kabel-TV & bredband
- Elnät
- El
- El
- Fastighet/Jour
- Entrémattor
- Hissjour/service hissar
- Sophämtning
- Vatten
- Garageport
- Snöröjning
- Städ
- Städ
- Tvättmedel, service tvättstuga

Underhåll



Avhjäljande/akuta arbeten är när något som inte går att planera för inträffar, tex om en tvättmaskin går sönder.

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 tumregel är att allt som görs mer sällan än en gång per år är 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

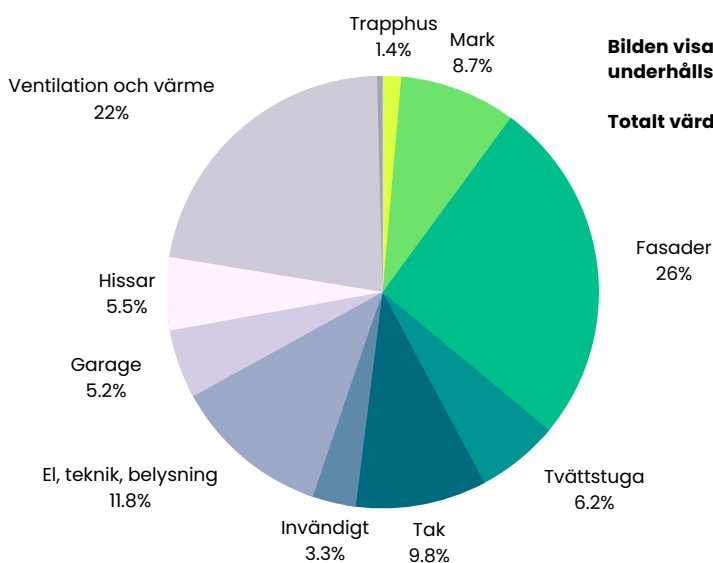
En teknisk underhållsplan är ett viktigt dokument för att sköta och driva föreningen. Det gör att man känner till behovet av framtida underhållsarbete vilket resulterar att man undviker framtida ekonomiska överraskningar.

Föreningens underhållsplan innehåller kommande åtgärder för exempelvis fasadrenovering, fönster, nya hissar, fläktar mm. Även krav på besiktningar, exempelvis OVK, ingår i föreningens underhållsplan.

De arbeten som höjer fastighetens skick eller värde såsom exempelvis att installera solpaneler kan vara planerade men hamnar ändå utanför underhållsplanen.

Föreningens underhållsplan sträcker sig 30 år framåt i tiden och innehåller ca 130 enskilda punkter som uppdateras och justeras en gång om året. Totalt är kostnaden för dessa framtida underhåll beräknad till drygt 23 miljoner kr.

Genom att genomföra nödvändiga förändringar i rätt tid kan vi minska risken för oförutsedda utgifter. En tidig underhållsinsats är oftast billigare än en senare och gör en hel del för föreningens ekonomi.



Bilden visar storleken i procent för respektive undergrupp i underhållsplanen.

Totalt värde drygt 23 000 000 kr

Särskilt utvalda underhållsposter

Från det att föreningen förvärvade fastigheten för över 20 år sedan har vi årligen lagt ner mycket arbete på att få vår fastighet till det skick den har idag.



2014

Yttre och inre PCB sanering / 600 000 kr

2012

Trapphusmålning / 250 000 kr

2012

Nya hissar / 2,5 milj. kr

2010

Tvättstuga och maskiner / 2,5 milj. kr

2009

Fjärrvärme, undercentral / 500 000 kr

2006

Nya entréer, inpasseringssystem / 1,2 milj. kr

2004

Partiell stamrening / 6 milj. kr

2002

Bredband, TV, fiber / 300 000 kr

Särskilt utvalda underhållsposter

Annat utmärkande är vår moderna tvättstuga med digitalt bokningssystem. Du bokar antingen via en app i din telefon, din dator eller huset på ett antal skärmar som du kan logga in dig på. Dessutom gör ett automatiskt doseringssystem för tvättmedel och sköljmedel tvättningen mer miljövänlig och bekväm.

Huset har även ett inpasseringssystem där du kan låsa upp entréportarna för gäster med din telefon.

2022

Uppfräschning hissar och entréer / 90 000 kr

2021

Målningsarbeten / 100 000 kr

2021

Nya luftvärmepumpar garage / 100 000 kr

2021

Nya frånluftsfläktar / 400 000 kr

2020

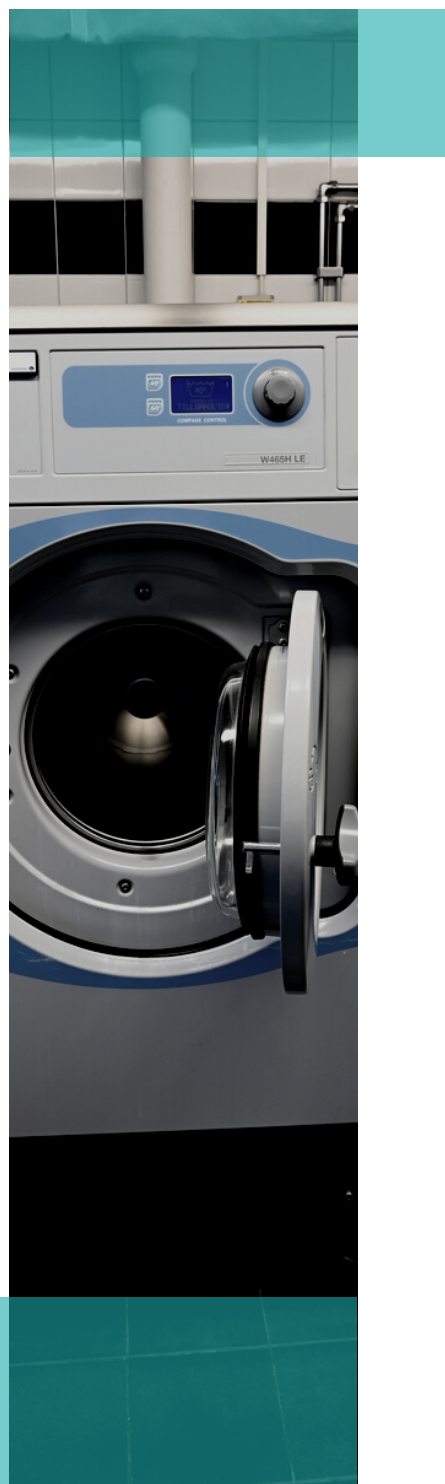
Slipning av marmor i entréer och trapphus / 500 000 kr

2017

Stamreovering / 19 milj. kr

2015

Garagerenovering / 1,8 milj. kr



Ekonomi

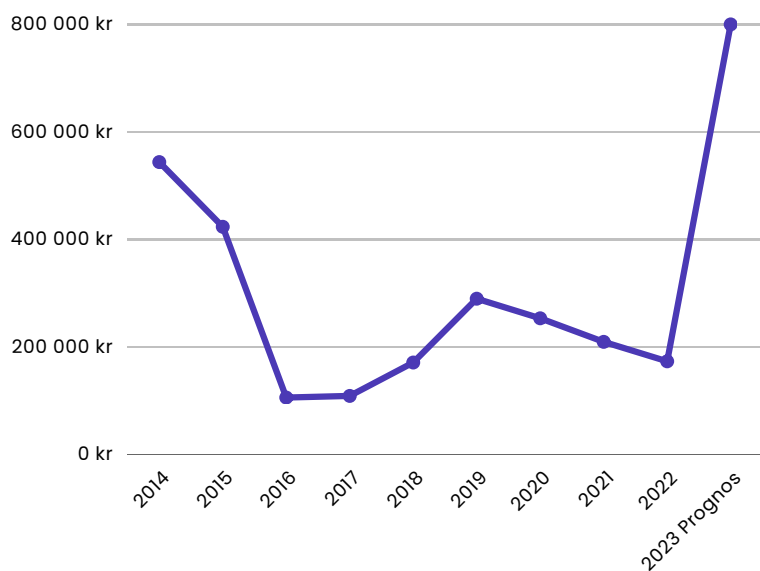
Föreningens finansiella kostnader

Föreningens lån med fast bindningstid och med en ränta på 0,47 % löpte ut i november 2022. Efter Riksbankens räntehöjningar måste vi konstatera att tiden för låga räntor tyvärr är över.

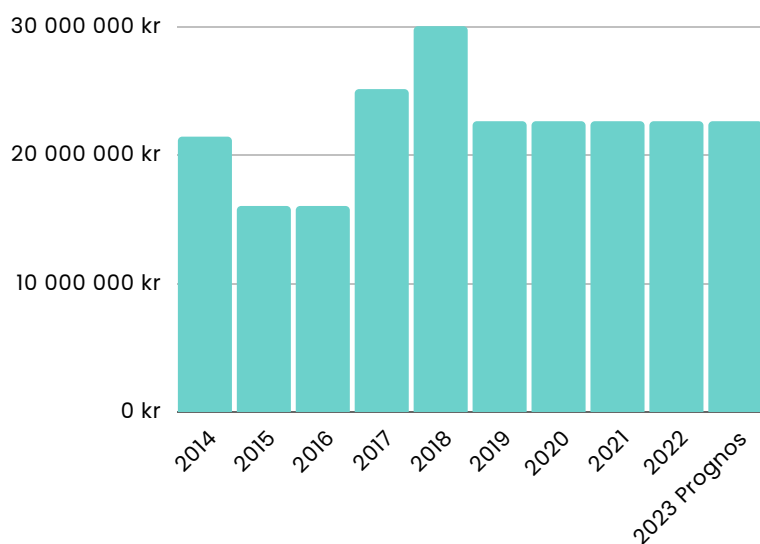
Omförhandlingen landade i att föreningen idag har ett lån från Nordea på 22,6 milj. kr, ränta STIBOR 3M, bindningstid 1 år.

Räntan på lånet var inledningsvis på 2,66 % men vi räknar med en genomsnittsränta på ca 3,5 % för 2023. Det kommer att öka våra räntekostnader från ca 200 000 kr till närmare 800 000 kr för 2023.

Föreningens sammanlagda årliga räntekostnader 2014 - 2023 (prognos)



Föreningens lån 2014 - 2023 (prognos)



Ekonomi

Kostnader för driften

Driftkostnader är alla löpande kostnader för föreningen, t ex värme, sophantering, fastighetsskötsel, administration, extern förvaltning och arvodet till styrelsen. En del av dessa kan vi påverka andra såsom de taxebundna är svårare att göra något åt. För vår del handlar de taxebundna kostnaderna om el, vatten, fjärrvärme och sophantering. Av avgifterna går ca 25 % till att betala dessa kostnader och i snitt har kostnaderna för dessa ökat mellan 3 % - 5% varje år.

EL

Genom olika typer av energieffektivisering i fastigheten har användningen av el de senaste åren minskat. Tvättstugan är den enskilt största förbrukaren av el i huset och den står själv för mer än 60 % av hela föreningens elförbrukning.

Situationen på elmarknaden är för tillfälligt helt oförutsebar med mycket höga priser och med stor rörlighet i pris från dag till dag.

Från och med december har föreningen ett nytt avtal med Eon med ett rörligt elpris på månadsbasis. Den nya situationen innebär ett kostnaden för vår elkonsumtion ökar kraftigt jämfört med tidigare år.

Värme och varmvatten

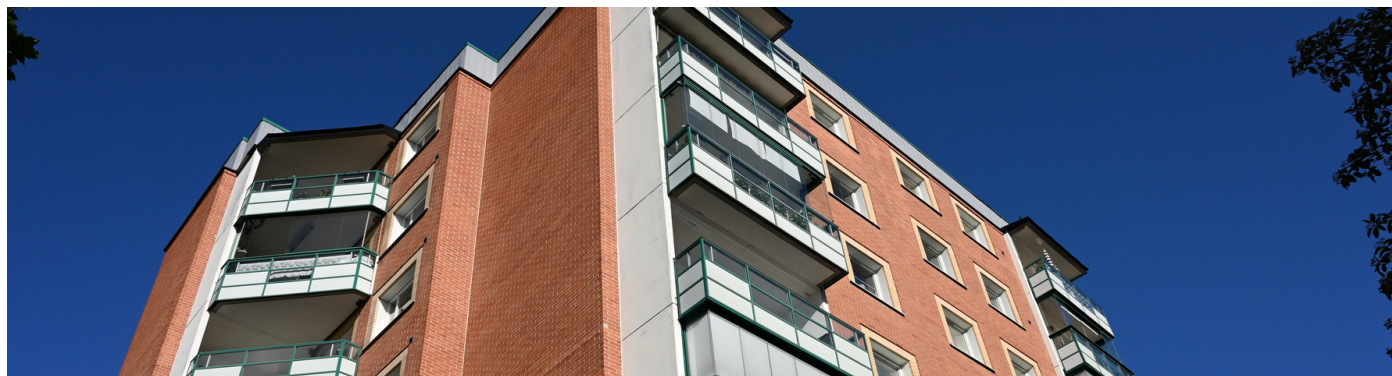
Norrenergi som levererar energi för värme och varmvatten höjde priset för fjärrvärmes med 8% den 1 januari 2023.

Vatten

Vattenförbrukningen har ökat något de senaste åren och så även kostnaden. Dock är ökningen liten, ca 5 000 kr, på helåret.

Flerårsöversikt taxebundna kostnader

	2022	2021	2020	2019
Fjärrvärme	666 006 kr	676 927 kr	611 873	635 831 kr
Vatten	101 779 kr	104 941 kr	101 797 kr	95 600 kr
El	237 723 kr	148 151 kr	163 881 kr	194 640 kr
Sopor	152 746 kr	149 700 kr	74 515 kr	80 493 kr
Summa	1 158 254 kr	1 079 719 kr	952 066 kr	1 006 564 kr



Ekonomi

Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknande 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.

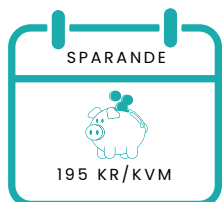
	2022	2021	2020	2019
Årets resultat	483 866 kr	118 889 kr	390 411 kr	-1 341 554 kr
Justering för avskrivningskostnader	818 124 kr	862 099 kr	896 879 kr	3 049 568 kr*
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	88 125 kr	582 427 kr	593 638 kr	0 kr
Verkligt kassaflöde från den löpande verksamheten	1 390 115 kr	1 563 415 kr	1 880 928 kr	1 708 014 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



Nyckeltal

Inom ekonomin finns det många olika nyckeltal. Syftet med nyckeltal är att man lätt ska kunna jämföra siffror för liknande verksamheter. Vi har räknat på sex olika nyckeltal som ska vara lätta att förstå och fungerar att sättas i relation till varandra för att förtydliga föreningens ekonomi ytterligare.



Årets resultat	483 866 kr
Avskrivningar	+818 124 kr
Underhåll	+88 125 kr
Summa	1 390 115 kr
BOA+LOA	7 118 kvm
Sparande	195 kr/kvm

Vi sparar för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning. Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Beloppet delas med den totala ytan – boytor (BOA) och lokalytor (LOA). (sparande/kvm).



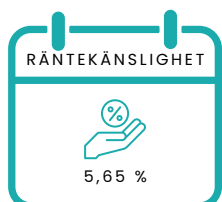
Lån	22 600 000 kr
BOA+LOA	7 118 kvm
Skuldsättning	3 175 kr/kvm

Med skulder avses föreningens lån som vi betalar räntor på. För att få fram ett värde som är jämförbart delar vi skulderna med den totala ytan – boytor (BOA) och lokalytor (LOA) (skuldsättning/kvm).



Fjärrvärme	666 006 kr
El	237 723 kr
Vatten	101 779 kr
Summa	1 005 508 kr
BOA+LOA	7 118 kvm
Energikostnad	141 kr/kvm

I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan – boytor (BOA) och lokalytor (LOA).



Lån	22 600 000 kr
1 % ränta	226 000 kr
Årsavgifter	4 000 612 kr
Räntekänslighet	5,65 %

Hur mycket ökar kostnaderna om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet och hur stor höjning av årsavgifterna motsvarar det?

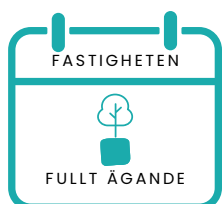
Räntekänsligheten är beräknad utifrån årsavgiften som gäller fr.o.m. den 1 januari 2023.



Årsavgifter	4 000 612 kr
Bostadsyta	6 673 kvm
Avgift/kvm	599 kr/kvm

Styrelsen gör bedömningen att avgiften ligger på en rimlig nivå för att skapa en långsiktig trygghet i föreningens ekonomi. Att sätta rätt nivå på avgifterna är viktigt och är alltid en bedömning och balansgång mellan att sörja för medlemmarnas investering och att fastighetens värde, funktion och säkerhet behålls.

Nyckeltalet är beräknat på avgifterna för 2023.



Tomtyta	4 638 kvm
Mark	135 587 000 kr
Byggnad	89 613 000 kr
Totalt	225 200 000 kr

Föreningen äger tomten som huset står på. År för beräkning av taxeringsvärde för mark och trädgård är 2022.

Fastigheten belastas ej av servitut eller andra nyttjanderätter utöver ledningsservitut.

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 2022.

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 lokalyta.

Föreningens totala intäkter under räkenskapsåret uppgick till 4 487 184 kr (4 510 806 kr år 2021) och av intäkterna bestod 81 procent (81 % år 2021) av årsavgifter från bostadsrättslägenheterna.

Föreningen är skatterättsligt att betrakta som ett privatbostadsföretag – det vill säga att beskattas som "äkta".

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

UNDERHÅLL

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 2023 är beräknat till 265 000 kr.

AVGIFTER

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning från och med den 1 januari 2023. Orsaken är den stora osäkerhet som råder på den ekonomiska marknaden och som kan få konsekvenser för föreningen.

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. Reserveringen är för räkenskapsåret 766 950 kr

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningen gör under räkenskapsåret ett positivt resultat på 483 866 kr. Enligt föreningens stadgar paragraf 29 ska årets resultat, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Föreningens ansamlade förlust uppgår efter detta till 26 380 368 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.

Finansiell översikt

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 487 184	4 510 806	4 485 765	4 442 560
Resultat efter finansiella poster	483 866	118 889	390 411	-1 341 554
Soliditet (%)*	64,89	64,86	64,92	64,69
Lån/kvm bostadsrättsyta*	3 386	3 386		
Avgifter/kvm bostadsrättsyta*	545	545		

*yta: bostadsrätter =6673 kvm (totalyta 6914 kvm=bostäder)

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	49 575 166	18 335 186	1 319 626	-26 185 408
Disponerat från underhållsfond			-88 125	88 125
Reservering till underhållsfond			766 950	-766 950
Årets resultat				483 865
Belopp vid årets utgång	49 575 166	18 335 186	1 998 451	-26 380 368

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-26 185 408
Förändring av underhållsfond	
Reservering till underhållsfond	-766 950
Anspråkstagande av yttre fond enl. styrelsen	88 125
Årets resultat	483 865
	-26 380 368

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, 26 380 368 kr, förs vidare i ny räkning.

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

Föreningens kassaflöde har under perioden 2011 - 2022 möjliggjort amortering av fastighetslån med nästan 14 MSEK och föreningens återstående skuldsättning är låg.

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 487 184	4 510 806
Summa rörelseintäkter		4 487 184	4 510 806
Rörelsekostnader			
Drift- & underhållskostnader	3	-2 691 231	-3 023 918
Personalkostnader	4	-336 031	-295 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-818 124	-862 099
Summa rörelsekostnader		-3 845 386	-4 181 965
Rörelseresultat		641 798	328 841
Finansiella poster			
Ränteintäkter		15 846	0
Räntekostnader		-173 778	-209 952
Summa finansiella poster		-157 932	-209 952
Årets resultat		483 866	118 889

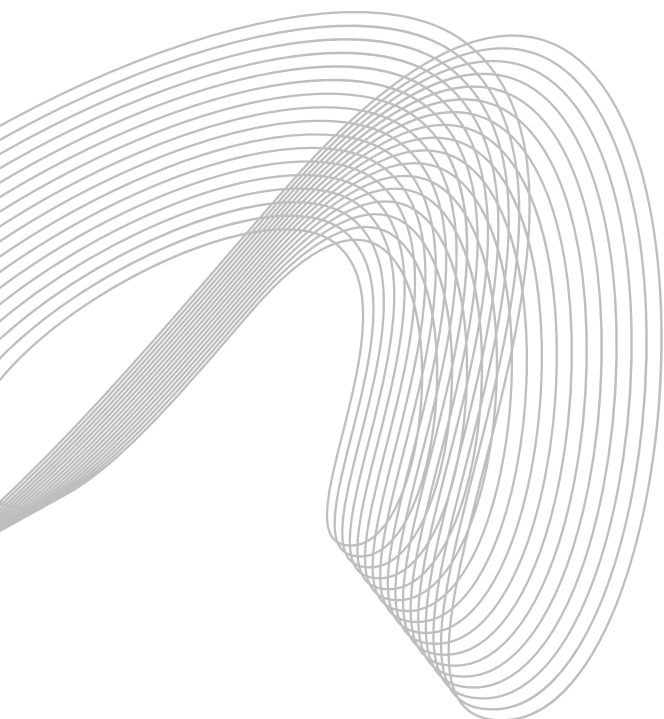
Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	61 548 998	62 301 056
Inventarier, verktyg och installationer	6	66 746	106 562
Summa materiella anläggningstillgångar		61 615 744	62 407 618
Summa anläggningstillgångar		61 615 744	62 407 618
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 168	1 166
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		127 567	121 096
Summa kortfristiga fordringar		128 735	122 262
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 335 245	3 833 471
Summa Kassa och bank		5 335 245	3 833 471
Summa omsättningstillgångar		5 463 980	3 955 733
Summa tillgångar		67 079 724	66 363 351

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 910 352	67 910 352
Fond för yttre underhåll		1 998 451	1 319 626
Summa bundet eget kapital		69 908 803	69 229 978
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 864 233	-26 304 297
Årets resultat		483 865	118 889
Summa fritt eget kapital		-26 380 368	-26 185 408
Summa eget kapital		43 528 435	43 044 570
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			
Summa långfristiga skulder	7	0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder		22 600 000	22 600 000
Skatteskulder		207 503	227 379
Övriga skulder		18 847	14 064
Övriga skulder		87 268	78 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		637 671	399 027
Summa kortfristiga skulder		23 551 289	23 318 781
Summa eget kapital och skulder		67 079 724	66 363 351

Kassaflödesanalys

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	641 798	328 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	818 124	862 099
Erhållen ränta mm	15 846	0
Erlagd ränta	-173 778	-209 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 301 990	980 988
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar	0	-21
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-6 473	9 647
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder	-19 876	104 070
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	252 384	21 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 528 025	1 116 534
Investeringsverksamheten		
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-26 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 250	0
Förändring av likvida medel	1 501 774	1 116 534
Likvida medel vid årets början	3 833 471	2 716 937
Likvida medel vid årets slut	5 335 245	3 833 471



Noter

Not 1 Redovisnings- & värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	3 636 920	3 640 350
Hyror bostäder	273 061	273 061
Hyror lokaler	162 292	162 292
Hyror garage/parkering	303 810	303 000
Övrigt	111 101	132 103
Summa	4 487 184	4 510 806

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	33 615	44 460
Snöröjning/sandning	66 867	58 362
Städning, entrématta	136 692	134 184
Övrigt	170 738	236 313
Summa fastighetskostnader	407 912	473 319
Reparationer	152 494	117 497
Underhåll	88 125	582 427
Summa reparation, underhåll	240 619	699 924
El	237 723	148 151
Fjärrvärme	666 006	676 927
Vatten	101 779	104 941
Sopor	152 746	149 700
Summa taxebundna kostnader	1 158 254	1 079 719

Noter

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2022	2021
Försäkring	74 438	71 462
Kabeltv/bredband	240 028	237 619
Förvaltningsarvode	135 496	129 602
Övriga driftskostnader	85 011	78 951
Fastighetsskatt/avgift	173 900	164 500
Revisionsarvode	21 500	21 250
Konsultarvode	72 447	67 572
Administration	81 626	0
Summa övriga driftskostnader	884 446	770 956
Summa Drifts- och underhållskostnader	2 691 231	3 023 918

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode & internrevisor	256 500	226 000
Sociala avgifter	79 531	69 948
Summa personalkostnader	336 031	295 948

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader & mark

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad	53 275 276	45 627 578
Fastighetsförbättring	0	7 647 698
Mark	21 898 045	21 898 045
Utgående anskaffningsvärden	75 173 322	75 173 322
Ingående avskrivningar	-12 872 266	-12 118 030
Årets avskrivningar	-752 058	-754 236
Utgående avskrivningar	-13 624 324	-12 872 266
Redovisat värde	61 548 998	62 301 056
Taxeringsvärden		
Mark	135 587 000	108 299 000
Byggnader	89 613 000	76 561 000
Summa Byggnader & mark	225 200 000	184 860 000

Noter

Not 6 Inventarier, verktyg & installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 466 711	2 466 711
Inköp	26 250	0
Utgående anskaffningsvärden	2 492 961	2 466 711
Ingående avskrivningar	-2 360 149	-2 252 286
Årets avskrivningar	-66 066	-107 863
Utgående avskrivningar	-2 426 215	-2 360 149
Redovisat värde	66 746	106 562

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea, 2023-11-17, 2,806%*	22 600 000	22 600 000

2021: Hela lånet har omförhandlats under år 2022.
2022: Hela lånet skall omförhandlas under år 2023.

*Räntebindning, Villkorstid	Stiborränta	Ränta 31/12 2022	Varav påslag	Förfalldag
STIBOR 3M, 1 år	2,316%	2,806%	0,49%	2023-11-17

Noter till balansräkningen

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justering eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens undertecknande

HSB Bostadsrättsförening Vimpeln 20 i Solna

Sida 1 av 2

Följande handlingar har undertecknats den 8 juni 2023



Årsredovisning HSB Bostadsrättsförening
Vimpeln 20 i Solna för signering.pdf
(13859600 byte)
SHA-512: 5a773388185348f8f029a8c3934fec768dc95
48674bdcda87083b15641a9ce9352312b74238032f82394
106eaae665a69ab0d4aa40e619d0ae615fc21bfb38fdc

Underskrifter

2023-06-05 13:57:22 (CET)



Stefan Perkhofer

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-05 16:52:35 (CET)



Berndt Cedergren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-06 10:40:04 (CET)



Camilla Kristina Mattsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-05 16:25:07 (CET)



Mats Hansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-05 14:45:04 (CET)



Jurgen Conny Patric Kvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-05 14:42:48 (CET)



Bo Christer Johanson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-07 05:07:22 (CET)



Mauro Torres Leiva

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-08 10:03:29 (CET)



Anders Jörgen Götehed

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Årsredovisningens undertecknande

HSB Bostadsrättsförening Vimpeln 20 i Solna

Sida 2 av 2



Undertecknandet intygas av Assently



HSB Brf Vimpeln 20 i Solna årsred.för signering

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
f583324ba63980a658016eef6b90b5d63e3f2c17f1be4c54cf94a9a936d1cacbab9f7b3de6c11e67109f093ee60795793dae10560be6262df402b7299041bb19



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-6442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Revisionsberättelsen

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vimpeln 20 i Solna för räkenskapsåret 2022. 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 18-26.

vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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

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

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

Revisionsberättelsen

- 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 Bostadsrättsförening Vimpeln 20 i Solna för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mauro Torres
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelsen

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MAURO TORRES LEIVA

Internrevisor

Serienummer: 19730226xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-06-10 10:25:05 UTC



Jörgen Götehed

Revisor

Serienummer: 19620622xxxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2023-06-10 17:37:03 UTC



Penneo dokumentnyckel: V4LUB-SQ5U-ZT6IX-YOPEO-8XEX3-1HC63

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Ordlista

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 medlemmarna 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/ianspråktagande 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.

Upplypna 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.



KLIPPGATAN 20B
17147 SOLNA

STYRELSE@VIMPELN20.SE
WWW.VIMPELN20.SE