



HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
VIMPELN 20 I SOLNA

ÅRSREDOVISNING

2020

ORG NR:769604 - 5785

VÄLKOMMEN TILL VÅR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Klippgatan är med sitt attraktiva läge nära till mycket och man når det mesta 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 stan så tar det ca 20 min på cykel.

Vi har 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.

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

Solna maj 2021

Styrelsen HSB bostadsrättsförening Vimpeln 20 i Solna



Fastighetsmäklarna brukar beskriva
föreningen så här:

»Välkommen till en mycket bra, stabil
och välskött förening, låga
månadsavgifter och nästintill
obelånad. Välplanerade lägenheter
med stora härliga ljusinsläpp, och
dessutom stambytt.

En oas nära Solna centrum och
gångavstånd till natursköna
omgivningar«

Vi kan inte säga det bättre

Annan information än årsredovisningen

Styrelsen har ansvaret för informationen i detta tryckta dokument.
Av revisor och BoRevision i Sverige AB granskad årsredovisning återfinns på sidorna 12-19

INNEHÅLL

Informationen i avsnittet fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen. Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information utöver den lagstadgade, om bland annat styrelsens arbete, fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Inledning	1
Ambitioner och mål	2
Styrelsen	3
Fastigheten och medlemmarna	4



Föreningsstämman	5
Fastighetens underhåll	6
Genomförd och planerad underhåll	7
Förvaltare och leverantörer	8
Ekonomi	9-11



HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VIMPELN 20 ÅRSREDOVISNING 2020

Förvaltningsberättelse	12-13
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Kassaflödesanalys	16



Noter och underskrifter	17-19
Revisionsberättelse	20-21
Liten ordlista	22

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen. Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information utöver den lagstadgade, om bland annat styrelsens arbete, fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Inledning

År 2020 var ett mycket ovanligt år då en pandemi drabbade världen i en omfattning som ingen upplevt på decennier. Covid19 påverkade även föreningen Vimpeln 20 på olika sätt. Bland annat fick styrelsemöten ske digitalt, föreningsstämman hölls i minimalt format med poströstning och utan de sedvanliga diskussionerna.

Avsaknaden av en "riktig" stämma, kontakten, diskussionerna och möten mellan medlemmar gör att vi i styrelsen vill leverera en årsredovisning som är gladare, mer informativ och framförallt läsvärd.

Årsredovisningen är ett viktigt material för intressenter som exempelvis banker, mäklare och budgivare för att de ska kunna bedöma värdet av föreningen. Det är föreningens "ansikte utåt" kan man säga. Hur skapar man då en intressant årsredovisning som styrs av strikt formalia, lagar och regler utan professionell hjälp från någon reklam- eller kommunikationsbyrå?

Vi har valt att dela upp vår årsredovisning i två delar:

Först en inledande del där styrelsen beskriver föreningen, styrelsens arbete, medlemmarna, ekonomi samt fastigheten.

Därefter följer de delar som enligt den formella årsredovisningen som måste finnas enligt lagen och som innehåller delarna förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och slutligen revisionsberättelsen där revisorn ger sitt utlåtande på de delar som kontrollerats.

Det är så svårt med årsredovisningar?

Vi vet att de flesta tycker att en årsredovisning är tråkig och obegriplig med en massa sifferuppställningar som ganska fort kastas i pappersåtervinningen. Ska man köpa en lägenhet bläddrar man kanske igenom årsredovisningen, mest för att man ska göra så.

Men om man nu tycker att det är lite spännande så kanske man kör fast på ord som "upplupna kostnader" eller om "ansamlad förlust" är något bra eller dåligt.

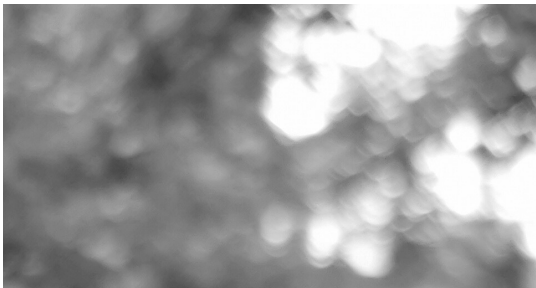
Nu vet vi ju att om du begriper den är du antingen lite knasig eller ekonom (möjligen båda). Men om du trots allt läser allt och kör fast på något så finns det på sista sidan en liten ordlista som kan vara till hjälp.

Vad är en årsredovisning?

Årsredovisningen är en sammanställning i ord men framförallt i siffror av föreningens ekonomiska ställning och resultat från året som gått. En gång om året ska den tas upp på vad som kallas ordinarie föreningsstämma.

I revisionsberättelsen framför revisorerna sin syn om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott. Har vi nu gjort allt rätt kommer revisorn i denna del rekommendera att föreningsstämman kan bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.





OM VÅRA AMBITIONER OCH MÅL



Vår ambition

HSB brf Vimpeln 20 har under alla år arbetat för att våra medlemmar ska trivas i vår fastighet. Genom att vara framåtsträvande, nytänkande och att oavbrutet hålla en hög nivå på både skötsel av huset, vår mark och i förvaltningen av bostadsrättsföreningen, vill vi erbjuda ett högkvalitativt boende i en ekonomiskt trygg och stabil förening.

Våra mål

Styrelsen för HSB brf Vimpeln 20 går oavbrutet igenom vilka målsättningar man avser att ha med verksamheten.

Ekonomiska mål

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. Styrelsen gör tillsammans därför en gång i månaden en djupare ekonomisk uppföljning där vi granskar alla intäkts- och utgiftsposter i resultaträkningen och överväger nya utgifter mycket noggrant.

Föreningens framtoning, service och kvalitet

Givetvis är de ekonomiska målen mycket viktiga men det är trots allt de andra målen som egentligen tar mest tid, kraft och engagemang av styrelsen att infria. Det är alla de mål som är mycket svårare att mäta än pengar men som ändå skapar mervärde för medlemmarna. Vi syftar på styrelsens arbete med att höja föreningens framtoning, service och kvalitet för alla boende i huset.

Balansgången är att effektivt "göra rätt saker" och att "göra saker rätt" då de lätt hamnar i konflikt med varandra när man måste ta hänsyn till kostnader, lönsamhet och att ge medlemmarna mervärden i boendet. Även tidsperspektivet; dåtid, nutid och framtid är viktigt då det gäller att genomföra nödvändiga förändringar i rätt tid.

STYRELSEN

En bostadsrättsförening drivs av en styrelse som väljs av medlemmarna. Att sitta i styrelsen är ett viktigt och ibland tidskrävande uppdrag med en hel del ansvar för fastigheten, trygghet och bekvämlighet i boendet men även för ekonomin och se till att bostadsrättsföreningen följer lagar och myndigheters krav. De som sitter i styrelsen, ledamöterna, har i uppdrag att företräda medlemmarna och att arbeta för föreningens bästa

Styrelsen måste arbeta långsiktigt och med ambitionen att föreningen ska finnas "för evigt". Vi skall vara positiva till utveckling och nytänkande kring bostadsrätten som upplåtelseform och arbeta för att skapa mervärden för medlemmarna i föreningen.

Det är självklart viktigt med en stabil styrelse - och kanske särskilt viktigt när man går igenom den typen av stora utmaningar, som exempelvis stambytet. Ordförande, vice ordförande och kassören i HSB brf Vimpeln 20's styrelse har alla haft sina poster i fyra år eller längre. Styrelsen består av sex ledamöter, inkl. HSB ledamoten.

Ledamöterna har skapat en arbetsordning där alla deltar fullt ut i styrelsearbetet. Alla beslut har under året fattats i full enighet.

Stadgarna § 21 säger att styrelsen ska bestå av minst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utser styrelsen för HSB Stockholm en styrelseledamot och högst en suppleant. Mandattiden är högst två år och både ledamot och suppleant kan väljas om av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare.

Styrelsemöten

Förutom sammankomster med medlemmar, entreprenörer och möten i olika arbetsgrupper har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsens sammansättning 2020

Styrelse
1 jan - 20 maj 2020

Stefan Perkhofer, ordförande
Berndt Cedergren, vice ordförande
Camilla Mattsson, sekreterare & kassör
Jurgen Kvist, ledamot
Niklas Birgersson, ledamot
Bo C Johanson, HSB ledamot
Lucas Wickström, suppleant
Mira Holmgren, suppleant
Mats Hansson, suppleant

Styrelse
20 maj - 31 dec 2020

Stefan Perkhofer, ordförande
Berndt Cedergren, vice ordförande
Camilla Mattsson, sekreterare & kassör
Jurgen Kvist, ledamot
Niklas Birgersson, ledamot
Bo C Johanson, HSB ledamot
Lucas Wickström, suppleant
Sara Keflemariam, suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har under verksamhetsåret tecknats av:

Stefan Perkhofer, Berndt Cedergren, Camilla Mattsson och Jurgen Kvist två i förening,

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

FASTIGHETEN

Föreningen Brf Vimpeln 20 bildades 1999 och äger sedan 2001 en markplätt på 4 632 kvadratmeter ett stenkast från Hannebergsparken i Solna. Fastigheten består av ett flerbostadshus med 100 bostadslägenheter, tre lokaler, garage och parkeringsdäck.

Två av lokalerna är uthyrda och den tredje fungerar idag som en kombinerad gäst- och föreningslokal för de boende. Föreningslokalen, som även har en bastu och pentry, är på 70 kvadratmeter och av enklare standard. Lokalen är möblerad med två sängar, soffa, bord mm. Idealisk när man behöver mer plats än vad lägenheten tillåter.

En av föreningens hyresgäster är DLC Spareparts AB som huvudsakligen arbetar med reservdelar till mobiltelefoner. Lokalen som företaget hyr av föreningen är på 72 kvadratmeter.

Föreningens andra hyresgäst är företaget Stefan L Medicinsk Massageterapeut. Lokalen är på 30 kvadratmeter.

Föreningen upplåter 96 lägenheter som bostadsrätter och fyra lägenheter som hyresrätter, med en total yta på 6 914 kvadratmeter.

Parkering och förråd som föreningen hyr ut

- Förråd, 18 st, totalt 178 kvm
- P-däck parkering, 24 platser
- Garage parkering, 28 platser + 4 MC platser

Medlemmar

Medlemslägenheter	96 st.
Överlåtelse under året	5 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar	4 st.
Medlemmar 1/1 2020	141 st.
Medlemmar 31/12 2020	142 st.
Medlemmar som lämnat föreningen	7 st.
Nya medlemmar	8 st.

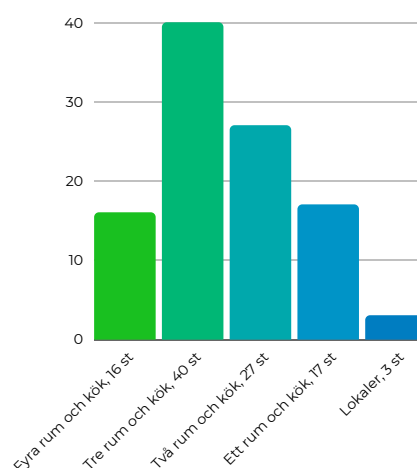
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Städdagar

I föreningen har vi två städdagar per år, en på våren och en på hösten. Pga. Covid19 hade föreningen år 2020 endast en städdag den 10 oktober.

Vid dessa tillfällen samlas vi och gör fint i trädgårdarna tillsammans. T.ex. krattar löv, rensar rabatter och gör i ordning uteplatserna inför sommarsäsongen. Städdagarna avslutas med korvgrillning och kaffe.

Fördelning av lägenhetstyp i fastigheten



"Att köpa alla 96 bostadsrättslägenheterna – skulle med dagens marknadspriser kosta i storleksordningen 350-400 miljoner."



FÖRENINGSTÄMMAN

Föreningsstämman ska vara årets höjdpunkt i bostadsrättsföreningen. Under våren 2020 startade den pandemi, Covid19, som kom att förändra i princip allt arbete inom föreningen och därmed även genomförandet av föreningsstämman. Är det ens möjligt att hålla en föreningsstämma och i så fall hur? Problemet är att stadgar och olika regelverk tvingar oss att genomföra stämman och tar inte hänsyn till en pandemi.

Den 3 april 2020 beslutade riksdagen om en ny tillfällig lag för att underlätta att hålla bolags- och föreningsstämmor i tider av hög smittspridning av covid19. Den nya lagen trädde i kraft den 15 april och skulle underlätta för bostadsrättsföreningar att genomföra stämmorna på ett sådant sätt att risken för spridning av viruset minimeras. Styrelsen fick med kort varsel nya verktyg för att genomföra stämman med vissa avsteg från normala regler om fysisk närvaro och representation vid stämman.

En förändring var att föreningar får besluta om att tillämpa poströstning eller röstning via fullmakt oavsett de begränsningar som normalt gäller om hur många medlemmar en fullmaktshavare får företräda.

Föreningen genomförde stämman den 19 maj 2020 i Folkets hus i Solna.

Mot bakgrund av de nya regelverken och beaktande av vilka frågor som skall behandlas på stämman beslutade HSB Brf Vimpeln 20 's styrelse att:

- vid stämman tillåta ombud att företräda upp till 4 medlemmar, i förekommande fall inräknat egen rösträtt vid stämman
- tillåta poströstning
- ge föreningens medlemmar ett mer omfattande material inför stämman tillsammans med blanketter för fullmakter och poströstning.

Vid stämman närvarade 10 medlemmar med 3 fullmakter och 13 medlemmar valde att poströsta.

Av styrelsen till föreningsstämman 2020 hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden:

1) Styrelsens förslag till nya instruktioner för valberedningens arbete. Stämman biföll förslaget.

2) Motion IMD.

Motionärens förslag: Att föreningen installerar IMD-el i stället för att varje lägenhet har sitt eget el-avtal. Detta kallas även för gemensam el. Stämman gav styrelsen i uppdrag att utreda och presentera de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för att genomföra IMD-el i fastigheten.

Revisorer

Vid föreningsstämman 2020 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

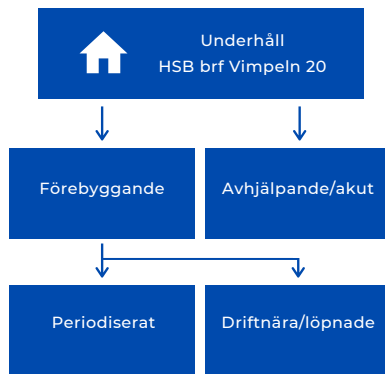
På föreningsstämman 2020 utsågs som valberedning Addie Jensen (sammankallande), Lisbeth Selim och Karsten Farkas.



FASTIGHETENS UNDERHÅLL

Styrelsen har av stämman fått ett förtroendeuppdrag att ansvara för det löpande underhållet av föreningens fastighet. Men vad betyder det egentligen och framför allt hur arbetar vi med detta?

Föreningens underhåll kan delas upp i två kategorier



Avhjälpande eller akut underhåll är något som inte går att planera för. Exempel på detta är om en tvättmaskin går sönder under året.

Förebyggande underhåll är åtgärder vi gör för att förebygga och undvika fel i framtiden. Förebyggande underhåll delas i sin tur upp i *periodiserat underhåll* och *driftnära/löpande underhåll*. Denna information hittar ni i vår underhållsplan. Gemensamt för dessa åtgärder är att de ofta är av större och kostsammare slag. Exempel på detta är nya frånluftsfläktar och nya stammar.

Föreningens underhållsplanering

Det svåra är inte att skapa en underhållsplan med olika projekt som mycket väl kan motiveras med fina ord. Utan svårigheten ligger istället i att "göra rätt saker" och att "göra saker rätt" då de lätt hamnar i konflikt med varandra när man måste ta hänsyn till kostnader, lönsamhet och att ge medlemmarna ett mervärde i boendet.

Även tidsperspektivet; dåtid, nutid och framtid är viktigt då det gäller att genomföra nödvändiga förändringar i rätt tid då risken för oförutsedda utgifter minskar. Dessutom är en tidig underhållsinsats oftast billigare än en senare och gör mycket för föreningens ekonomi.



Finansiering av underhåll

Den största delen av underhållet betalar vi med överskottet från våra avgifter efter att vi betalat för löpande driftskostnader, räntor mm. Det är egentligen bara underhåll i flermiljonklassen som vi behöver låna till.

I balansräkningen under rubriken Kassa och Bank hade vi vid årets slut 2,7 miljoner kr. Detta trots att vi under året gjort åtgärder på fastigheten på nästan 800 000 kr.

Målsättningen är att ha en kassa i en storlek som ger föreningen en trygghet om något oväntat skulle hända. Skulle kassan bli större än vi behöver så amorterar vi på föreningens lån.

Men underhållsfonden då?

Att det finns en fond för yttre underhåll, även kallad reparationsfond, innebär inte att det finns pengar att ta av utöver det föreningen har på banken. Avsättning till en underhållsfond handlar om att man flyttar siffror i balansräkningen från en rad till en annan för att jämna ut föreningens underhållskostnader över tid.

En fond för yttre underhåll är alltså snarare ett bokföringsgrepp än en ekonomisk buffert att ta till när det är dags för större underhåll. Du kan läsa mer om avsättningen till yttre fond under rubriken fondering och underhållsplan i föreningens stadgar. Styrelsen väljer i år att reservera 678 000 kr till den yttre underhållsfonden, se förvaltningsberättelsen sidan 12.

Större underhåll av fastigheten

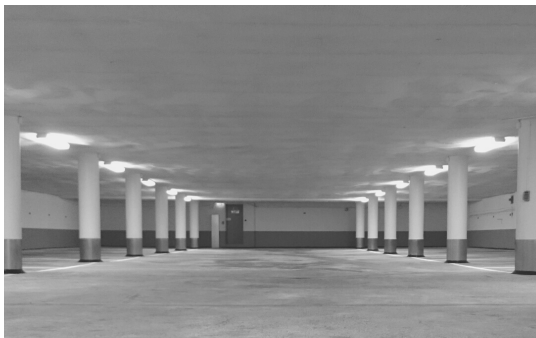


2001 - 2010

- Partiellt stambyte
- P-däck
- Tak
- Soprum
- Undercentral
- Tvättstugor

2011 - 2015

- Entréer
- Inpasseringssystem
- PCB sanering
- Hissar
- Trapphus



2016 - 2019

- Tak
- Garage
- Dagvattenbrunn
- LED-belysning
- Stambyte
- Entrétak

Under år 2020 har följande arbeten genomförts:

- Reparation och målning av samtliga baksidors entrétak
- Slipning av marmorgolv i entréer, våningsplan och trapphus
- Målning av soprumsdörrar
- Ny belysning på gård och parkeringsplatser
- Uppgradering av IT-system
- Trädbeskärning

Påbörjade projekt 2020 som planeras slutföras under 2021:

- Nya frånluftsfläktar, totalt tre stycken för fastigheten, budget 300 000 kr
- Nya luftvärmepumpar för garaget, totalt fyra stycken, budget 100 000 kr
- Extra fasadbelysning baksida, budget 50 000 kr
- Renovering, med nytt golv, samtliga entréer baksida, budget 150 000 kr
- Ny OVK samtliga lägenheter och lokaler i fastigheten, budget 75 000 kr

FÖRVALTARE OCH LEVERANTÖRER

Bra och långsiktig förvaltning är en viktig pusselbit för hålla vår bostadsrättsförenings ekonomi och fastighet i gott skick. Frågan är hur stor del av förvaltningen föreningen ska sköta på egen hand och vilka tjänster som behövs läggas på entreprenad?

Det är mycket viktigt att fastigheten och föreningens administration sköts på ett bra och ansvarsfullt sätt. Två viktiga nyckelfaktorer för rätt bedömning i frågan är kompetens och tid. Alltså hur mycket relevant kompetens det finns och hur stor del av sin fritid sittande styrelse vill lägga på förvaltning av förening och fastighet.

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. Föreningens styrelse har lyckats fördela arbetsuppgifterna inom ledamöterna på ett sätt som bland annat sänkt kostnaderna både för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning kraftigt över tid. En jämförelse med 2015 års årsredovisning visar på stora skillnader, se tabell nedan.

Förvaltning	2020	2015
Fastighetsskötsel	44 685 kr	96 848 kr
Teknisk förvaltning	0 kr	101 607 kr
Övriga förvaltningstjänster		222 526 kr
Ek. förvaltning	126 412 kr	111 183 kr
Summa	171 079 kr	699 193 kr

Administrativ förvaltning av Nordstaden AB:

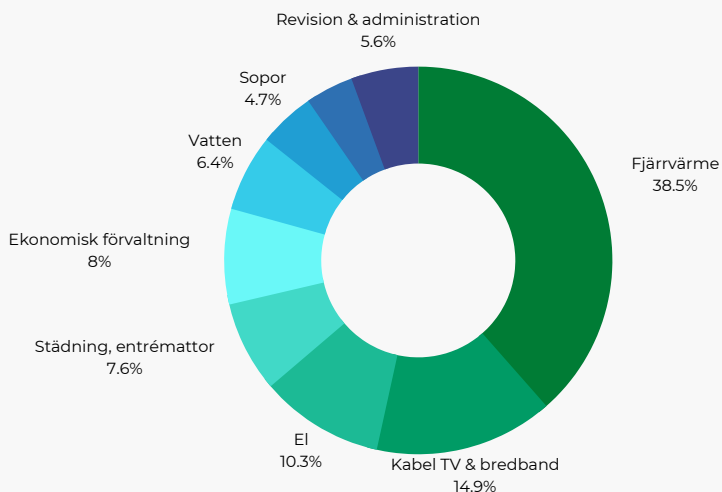
- Bokföring & ekonomiska rapporter
- Leverantörsfakturor
- Bokföring, deklaration & kontrolluppgifter
- Moms, skatt & arbetsgivaravgifter
- Pant & överlåtelse
- Köllistor parkering & förråd
- Avisering av hyror och avgifter
- Medlems- & lägenhetslistor

Leverantörer	Tjänst/avtal
Norrenergi	Fjärrvärme
Telenor AB	Kabel-TV & bredband
Vattenfall AB	El
Varbergs energi AB	El
Aseka AB	Fastighetsskötsel/Jour
Berendsen AB	Entrémattor

Leverantörer	Tjänst/avtal
Amsler Hiss AB	Hissjour/service
Suez recycling AB	Sophämtning
Solna vatten AB	Vatten
UNA portar AB	Garageport
Växthuset AB	Snöröjning

Föreningens mest kostnadskrävande leverantörer

Fjärrvärme, 611 873 kr
Kabel-tv & bredband, 236 878 kr
El, 163 881 kr
Städning, entrémattor, 120 537 kr
Ekonomisk förvaltning, 126 412 kr
Vatten, 101 797 kr
Sopor, 74 515 kr
Fastighetsskötsel inkl snöröjning, 63 509 kr
Revision och administration, 88 949 kr



En teknisk förvaltare fungerar framför allt som rådgivare åt föreningens styrelse. Det kan handla om felanmälan för akuta lägen eller strategiska tjänster som att planera och upphandla underhållsinsatser och avtal. Fastighetsförvaltning handlar främst om fastighetsskötsel som i praktiken betyder att en fastighetsskötare ronderar i fastigheten, vanligtvis en gång i veckan. Tillsyn innebär bland annat observation av funktion av fastigheten, inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avvikelser. Skötsel i sin tur rör sig främst om driftåtgärder som justering eller vård av fastigheten samt byte eller inköp av förbrukningsmaterial.

EKONOMI

Ett citat av Bing Crosby lyder: "Det är ganska lätt att beräkna sina utgifter. Man tar bara inkomsterna och lägger på tio procent". Många begåvade personer har sagt klipska saker om ekonomi och gemensamt för de allra flesta är att det tyvärr inte alltid är så enkelt som de säger.

En bostadsrättsförening är inget " normalt " företag och ska inte sträva efter att gå med vinst utan ska istället arbeta för att avgifterna ska täcka föreningens kostnader för underhåll och amortering.

Ekonomi är för en bostadsrättsförening alltid en bedömning mellan att se till att medlemmarna kan bo i sina lägenheter till lägsta möjliga kostnad, samtidigt som fastighetens värde, funktion och säkerhet behålls.

Sammanfattning av verksamhetsåret 2020

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats.

- Årets rörelseintäkter 4 485 765 kr ger ett resultat före avskrivningar, inkl. räntor, på 1 287 290 kr.
- Rörelsekostnader exklusive avskrivningar har ökat med ca 500 000 kr jämfört föregående år och är till stor del relaterat till renoveringen av föreningens samtliga golvytor.
- Den totala bostadsytan är 6 914 m² vilket ger en belåning på 3 269 kr/m².
- Föreningens kassa var vid årets utgång 2 716 937 kr.
- Räntor belastar 5,7 % av föreningens intäkter.
- Föreningen äger marken fastigheten står på.
- Ingen planerad avgiftsförändring. Styrelsen anser att dagens nivå av avgifterna ger ett kassaflöde och likviditet som är tillräckligt för att täcka såväl driftkostnader och planerat underhåll för 2021.

Föreningens tillgångar, avgifter och skulder

Skulder och lån

Intressenter såsom banker och mäklare anser att vår förening har relativt låg belåning och vissa mäklare skriver till och med "nästintill skuldfria" i annonserna när de ska sälja en lägenhet i vår förening. Vi har vid räkenskapsårets utgång 22,6 miljoner kr i lån som anses vara lite i jämförelse med andra liknande föreningar.

Föreningens lån	2020	2019	2018	2017
	22 600 000 kr	22 600 000 kr	30 000 000 kr	25 100 000 kr

Ekonomiska styrkor

En av föreningens ekonomiska styrkor ligger i att avgifter och hyror ger utrymme till amortering samt att vi har tillgångar i form av fyra lägenheter och 3 lokaler. Ett kvitto på vår starka ekonomi är att föreningen de senaste åren amorterat 7,4 miljoner kr trots omfattande underhåll av fastigheten.

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/kvm. Tumregeln är att en belåningsgrad runt 3 000 kr/kvm är mycket bra.

Räntor

En annan viktig parameter att ta hänsyn till är hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala våra räntor. Under räkenskapsåret använde vi mindre än 6 % av intäkterna till att betala räntorna vilket är lite och därför mycket bra. Föreningen har tre lån hos Nordea med olika löptider alla med rörlig ränta. Två av lånen, totalt 19,1 miljoner kr, ska under 2021 omförhandlas.

Avgifter

Avgifterna anser styrelsen ligga på en rimlig nivå för att skapa en långsiktig trygghet i föreningens ekonomi. Med tanke på framtida renoveringsbehov samt risken för en kraftig förändrad finansmarknad med höga räntor. De pengar som inte behövs som buffert till oväntade händelser eller projekt i närtid går till att amortera på föreningens lån.

KOSTNADER

Skulder, räntor och avgifter är naturligtvis intressanta men hur går föreningen egentligen och hur har resultatet förändrats över tiden?

De senaste åren har vi i våra årsredovisningar valt att visa vårt resultat frånräknat den kostsamma stamreoveringen samt årets kostnader för avskrivningar. Anledningen till att styrelsen genom åren valt att visa resultat på detta vis är en följd av 2014 års nya avskrivningsregler. Konsekvensen av avskrivningsreglerna innebär att stora underhåll av fastigheten resulterar i ett kraftigt negativt resultat vilket styrelsen anser försvårar för föreningens intressenter att få en tydlig uppfattning av föreningens ekonomi.

Under räkenskapsåret 2019 korrigerades en tidigare felaktig 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.

Årets vinst

I denna årsredovisning väljer styrelsen att förändra sättet på hur vi beskriver föreningens "verkliga vinst". För åren 2017 och 2018 redovisade vi ett resultat i den löpande verksamheten där vi hade exkluderat kostnaderna för stamreoveringen. Vi väljer nu att på motsvarande sätt redovisa resultatet ur den löpande verksamheten där vi bortser från kostnader för periodiskt underhåll.

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.

	2020	2019	2018	2017
Årets resultat	390 411 kr	-1 341 554 kr	-10 568 090 kr	-4 681 760 kr
Justering för avskrivningskostnader	896 879 kr	3 049 568 kr	830 712 kr	830 712 kr
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	593 365 kr	0 kr	10 987 440 kr	5 154 300 kr
Verkligt kassaflöde från den löpande verksamheten	1 880 655 kr	1 708 014 kr	1 250 062 kr	1 303 252 kr

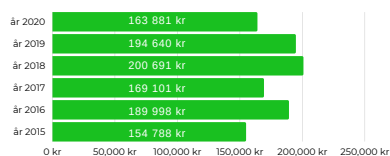
Fastighetens totala yta är 8 488 kvm. Det resulterar i ett överskott om 221 kr/kvm (201 kr/kvm). Hur stort överskottet bör vara beror bland annat på byggnadens kvalitet och bör ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Taxebundna kostnader/konsumtionskostnader

Taxebundna kostnader är el, vatten, fjärrvärme och sophantering. Utöver dessa kostnader betalar vi fortlöpande enligt avtal för TV, internet, tvättmedel, städning och entrémattor som är exempel på våra konsumtionskostnader. Taxebundna kostnader är i princip omöjliga att förändra medan konsumtionskostnaderna absolut är påverkbara. Tillsammans betyder dessa mycket för föreningens ekonomi och är därför viktiga att hålla uppsikt på.

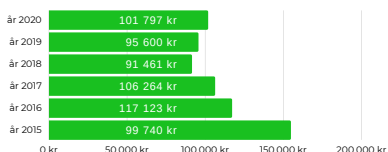
El

Föreningens elförbrukning är till viss del relaterad till årstiden. Den största delen av förbrukningen går till uppvärmning garage, belysning, tvättstugan, fläktar, hissar mm.



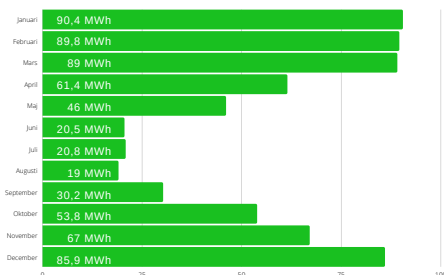
Vatten

I Sverige förbrukar vi i genomsnitt 140 liter vatten per person och dygn. Vad många inte vet är att vatten är ett av våra mest kontrollerade livsmedel. Hur mycket vatten just vi förbrukar per person eller hushåll är svårt att uppskatta men föreningens årliga vattenförbrukning är ca 8 500 000 liter vilket per lägenhet innebär drygt 233 liter per dygn. Solna vatten tar 7,38 kr/1000 liter jämte fasta avgifter, avgift för dagvatten och moms.



Värme och varmvatten

Detta är den största utgiften inom gruppen taxebundna kostnader. Fastigheten är ansluten till Norrenergi fjärrvärme. Ungefär en tredjedel av fjärrvärmens går till att värma vattnet vi använder när vi t.ex. duschar eller diskar och resten går till att värma vattnet i vårt värmesystem under den kallare årstiden. Tabellen nedan visar kostnaderna för fjärrvärmens över tid.



Sopor

År 2020 betalade vi 65 400 kr för hushållssoporna vilket innebär tömning av 8 kärl à 660 liter/vecka.

Från 1 januari 2021 har Solna kommun förändrat prissättningen av sophämtningen. Den nya prissättningen innebär en kraftig ökning av föreningens kostnader.

Utöver kostnaden för hushållssoporna har föreningen inför varje städdag, vår och höst, alltid hyrt in en större container där medlemmar har möjlighet slänga annat än hushållssopor. Kostnaden för en container ligger på ca 10 000 kr/städdag. I tabellen nedan är kostnaden för containern inkluderad.



TV och internet, tvättmedel, städning och entrémattor

De stora avvikelserna för tvättmedlet mellan åren beror på när nya beställningar görs under året. Förbrukningen av tvättmedel är i verkligheten relativt konstant.

	2020	2019	2018	2017
TV och internet	236 878 kr	236 692 kr	232 940 kr	232 254 kr
Tvättmedel	39 204 kr	52 532 kr	72 483 kr	42 064 kr
Städning och entrémattor	120 537 kr	112 579 kr	82 438 kr	93 953 kr

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VIMPELN 20 I SOLNA

ÅRSREDOVISNING

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 2020.

VERKSAMHET OCH INRIKTNING

Bostadsrättsföreningen HSB brf Vimpeln 20 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 med bastu används som gästlägenhet att hyra för boende i huset. På gården finns 24 parkeringsplatser och i garaget ytterligare 28 parkeringsplatser för bilar. 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 4 485 765 kr (4 442 560 kr år 2019) och av intäkterna bestod 81 procent (81 % år 2019) 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 prioriterat underhåll och renovering. Det innebär att vi idag har en fastighet som är välskött och som avklarar flera stora kostsamma underhåll.

Det innebär att vi de närmaste åren inte behöver göra något stort underhåll som belastar ekonomi eller de boendes situation. Om ingen oförutsedd händelse inträffar bör de underhåll vi planerar för med god marginal kunna finansieras med våra avgifter.

För år 2021 planerar vi att byta ut fastighetens samtliga fläktar som alla är gamla till nya som alla är gamla till nya effektiva och energisnåla. Och i samband med detta genomföra en OVK för husets samtliga lägenheter och lokaler.

Alla entréer som leder ut mot gården kommer att fräschas upp med bland annat nytt golv i sten.

Garaget ska få nya luftvärmepumpar för effektivare och mer ekonomisk uppvärmning.

Föreningslokalen och lokalen som föreningen hyr ut till DLS Spareparts AB är även i stort behov av nya fönster samt dörrar. Om detta kommer att genomföras under 2021 är inte klart.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Styrelsen skall i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Den underhållsplan som finns för Vimpeln 20 togs ursprungligen fram 2013. Den har sedan dess uppdaterats ett antal gånger allteftersom underhållsarbeten genomförts.

Bland större insatser märks främst omfattande renovering av garaget och av yttertak samt komplett stamrenovering av fastigheten.

Underhållsplanen har under en tjugofemårsperiod ett ackumulerat saldo på 13 561 000 kr. Styrelsen väljer därmed att reservera 678 000 kr till den yttre underhållsfonden.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningen gör under räkenskapsåret en vinst på 390 411 kronor. Enligt föreningens stadgar paragraf 29 ska årets resultat, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning. Föreningens ansamlade förlust uppgår efter detta till 26 062 671 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 485 765	4 442 560	4 473 861	4 508 952	4 441 504
Resultat efter finansiella poster	390 411	1 341 554	-10 568 090	-4 681 760	-2 608 124
Soliditet*	64,92 %	64,69 %	55,43 %	63,67 %	75,90 %

Fond för yttre underhåll

Styrelsen skall enligt föreningens stadgar reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Under året har inga större underhållsarbeten genomförts. Med underhållsplanen som grund väljer styrelsen att avsätta 678 000 kr till yttre underhållsfonden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	49 575 166	18 335 186	400 000	-25 775 082
<i>Styrelsens disposition</i>				
<i>Reservering till underhållsfond</i>			678 000	-678 000
<i>Anspråktagande av underhållsfond</i>				
Årets resultat 2020				390 411
Belopp vid årets utgång	49 575 166	18 335 186	1 078 000	-26 062 671

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-25 775 082
Reservering till underhållsfond	-678 000
Årets resultat	390 411
	-26 062 671

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, 26 062 671 kr, förs vidare i ny räkning. Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

1 januari – 31 december	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 485 765	4 442 560
Summa rörelseintäkter		4 485 765	4 442 560
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 669 023	-2 172 339
Personalkostnader	4	-275 720	-272 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-896 879	-3 049 568
Summa rörelsekostnader		-3 841 622	-5 493 946
Rörelseresultat		-644 143	-1 051 386
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader		-253 732	-290 168
Summa finansiella poster		-253 732	-290 168
Resultat efter finansiella poster		390 411	-1 341 554
Årets resultat		390 411	-1 341 554

BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	63 055 292	63 809 528
Inventarier, verktyg och installationer	6	214 425	357 068
Summa materiella anläggningstillgångar		63 269 717	64 166 596
Summa anläggningstillgångar		63 269 717	64 166 596
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	21
Övriga fordringar		1 166	26 403
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		130 743	128 260
Summa kortfristiga fordringar		131 909	154 684
Kassa och bank		2 716 937	1 430 718
Summa kassa och bank		2 716 937	1 430 718
Summa omsättningstillgångar		2 848 846	1 585 402
SUMMA TILLGÅNGAR		66 118 563	65 751 998

Eget kapital och skulder	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 910 352	67 910 352
Fond för yttre underhåll		1 078 000	400 000
Summa bundet eget kapital		68 988 352	68 310 352
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 453 082	-24 433 528
Årets resultat		390 411	-1 341 554
Summa fritt eget kapital		-26 062 671	-25 775 082
Summa eget kapital		42 925 681	42 535 270
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 500 000	19 100 000
Summa långfristiga skulder		3 500 000	19 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	19 100 000	3 500 000
Leverantörsskulder		123 309	152 588
Skatteskulder		12 131	9 060
Övriga skulder		77 489	73 798
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		379 953	381 282
Summa kortfristiga skulder		19 692 882	4 116 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 118 563	65 751 998

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		644 143	-1 051 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		896 879	3 049 568
Erlagd ränta		-253 732	-290 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 287 290	1 708 014
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning (+) / ökning (-) av kundfordringar		21	-14
Minskning (+)/ökning(-) av fordringar		22 754	-10 606
Minskning (-) / ökning (+) av leverantörsskulder		-29 279	25 220
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		5 434	-34 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 286 220	1 687 983
Finansieringsverksamheten			
Försäljning av bostadsrätter		0	5 782 016
Amortering långfristiga lån		0	-7 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-1 617 984
Förändring av likvida medel		1 286 220	69 999
Likvida medel vid årets början		1 430 718	1 360 719
Likvida medel vid årets slut		2 716 937	1 430 718

NOTER

Not 1 Redovisningsmetoder

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättring	20 år
Inventarier	10 år
Entrépartier 10 år	10 år
Renovering badrum 2004	30 år*

*År 2019 korrigerades tidigare tillämpad avskrivningstid.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 640 343	3 602 078
Hyror bostäder	273 061	313 642
Hyror lokaler	162 294	158 928
Hyror garage/parkering	284 716	245 800
Övrigt	125 351	122 112
Summa	4 485 765	4 442 560

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	44 685	44 880
Snöröjning/sandning	18 824	64 451
Städning, entrémattor	120 537	112 579
Övrigt	41 247	60 229
Summa fastighetskostnader	225 293	282 139
Reparationer	189 585	163 274
Underhåll, golv	452 682	0
Underhåll, el	77 500	0
Underhåll, portar	63 456	0
Summa reparation, underhåll	783 223	163 274
El	163 881	194 640
Fjärrvärme	611 873	635 831
Vatten	101 797	95 600
Sopor	74 515	80 493
Summa taxebundna kostnader	952 066	1 006 564
Försäkring	69 286	69 737
Kabel-tv & bredband	236 878	236 692
Förvaltningsarvode	126 412	122 149
Övriga driftskostnader	3 291	23 745
Fastighetsskatt/avgift	161 500	156 300
Revisionsarvode	22 125	18 381
Administration	88 949	93 358
Summa övriga driftskostnader	708 441	720 362
Summa Drift- och underhållskostnader	2 669 023	2 172 339

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode, internrevisor och valberedning	210 000	207 000
Sociala avgifter	65 720	65 039
Summa	275 720	272 039

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad, anskaffningsvärde	45 627 578	45 627 578
Fastighetsförbättringar intill 2014	7 647 698	7 647 698
Mark	21 898 045	21 898 045
Utgående anskaffningsvärden	75 173 322	75 173 322
Ingående avskrivningar	-11 363 794	-8 497 320
Årets avskrivningar, se även förvaltningsberättelsen	-754 236	-2 866 474
Utgående avskrivningar	-12 118 030	-11 363 794
Redovisat värde	63 055 292	63 809 528
<i>Taxeringsvärden</i>		
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 och installation

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 466 711	2 466 711
Utgående anskaffningsvärden	2 466 711	2 466 712
Ingående avskrivningar	-2 109 643	-1 926 550
Årets avskrivningar	-142 643	-183 093
Utgående avskrivningar	-2 252 286	-2 109 643
Redovisat värde	214 425	357 068

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea, 2021-09-28, 0,710 %	13 100 000	13 100 000
Nordea, 2022-12-23, 0,650 %	3 500 000	3 500 000
Nordea, 2021-11-17, 0,950 %	6 000 000	6 000 000
Summa	22 600 000	22 600 000

Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen under året utan båda lånen till beloppet 19 100 000 kr ska omförhandlas.

Övriga noter**Not 8 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

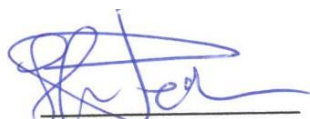
Inga väsentliga händelser har inträffat.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Solna maj 2021


Stefan Perkhöfer


Berndt Cedergren

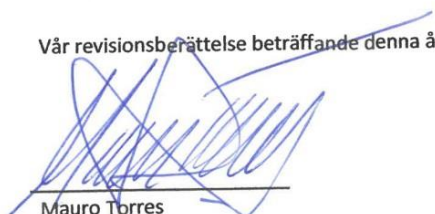

Camilla Mattsson


Niklas Birgersson


Jorgen Kvist


Bo C Johanson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 28/5 2021.


Mauro Torres
Av föreningen vald revisor


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 2020.

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 2020 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. Revisoremas 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.

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vimpeln 20 i Solna för räkenskapsåret 2020 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 28/5 2021

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mauro Torres
Av föreningen vald revisor

Liten 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 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 balanssumman.

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.



Anteckningar

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VIMPELN 20 I SOLNA
KLIPPGATAN 20 B
171 47 SOLNA

STYRELSE@VIMPELN20.SE
WWW.VIMPELN20.SE
