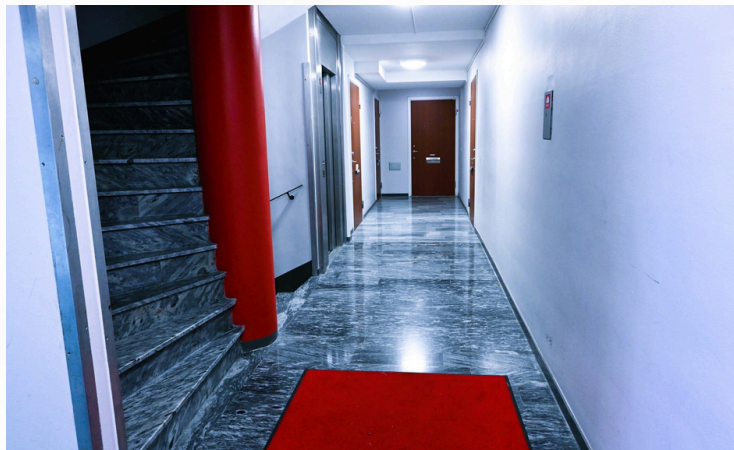


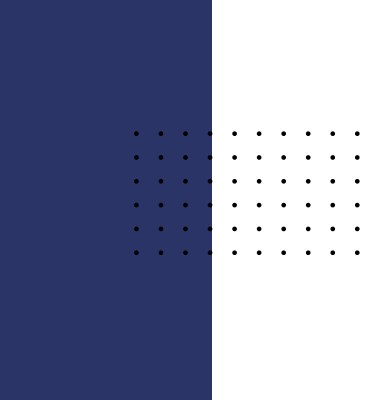
ÅRSREDOVISNING

HSB
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
VIMPELN 20 I SOLNA



2024

ORG NR: 769604 - 5785



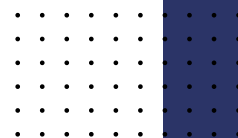
Välkommen till HSB Brf Vimpeln 20 – Årsredovisning 2024

Med denna årsredovisning för 2024 presenterar styrelsen för HSB Brf Vimpeln 20 en översiktlig och rättvisande bild av föreningens verksamhet och ekonomiska ställning under det gångna räkenskapsåret. Rapporten är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och ger en detaljerad inblick i föreningens finansiella resultat, kassaflöde och de väsentliga händelser som påverkat ekonomin.

I denna rapport finner du:

- **En gedigen ekonomisk redovisning:** Förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och finansieringsanalys, som ger en tydlig bild av föreningens ekonomi och skuldsättning.
- **Information om väsentliga händelser:** Investeringar i fastigheten, genomförda underhållsåtgärder och andra händelser som haft betydande inverkan på föreningens verksamhet.
- **Styrelsens perspektiv:** En beskrivning av styrelsens arbete, strategiska beslut och framtidsplaner för föreningen, inklusive hantering av ekonomiska risker och möjligheter.
- **Revisorernas yttrande:** Revisorernas oberoende granskning av årsredovisningen och styrelsens förvaltning, samt deras rekommendationer till föreningsstämman.

Vi strävar efter öppenhet och transparens i vår redovisning. Denna årsredovisning är ett viktigt verktyg för medlemmarna att förstå och följa föreningens utveckling. Vi hoppas att rapporten ger dig en god inblick i HSB Brf Vimpeln 20 och vårt gemensamma arbete för en trygg och hållbar boendemiljö.



Förord	02
Fastigheten	02
Förändringar i antalet medlemmar	02
Styrelsens arbete under året	02
Styrelsens sammansättning och organisation	03
Föreningsstämman	03
Modernisering av elsystem och införande av IMD-el	03
Föreningens samarbetspartners	04
Investeringar och underhållsåtgärder	04
Underhållsplan och avsättningar till underhållsfond	04
Utmanande kostnadsutveckling	05
Föreningens ekonomiska läge	06
Egenförvaltning	06
Förvaltningsberättelse, resultat, noter och undertecknande	
Förvaltningsberättelse	07
Finansiell översikt	07
Flerårsöversikt - Nyckeltal	08
Resultaträkning	09
Balansräkning	09
Kassaflödesanalys	09
Noter	10
Årsredovisningens undertecknande	11
Revisionsberättelse	12-13

FÖRORD

Genom strategiskt underhåll, ansvarsfull ekonomisk förvaltning och ett välfungerande system för egen förvaltning arbetar föreningen för att säkerställa långsiktig stabilitet och attraktivitet. Under verksamhetsåret 2024 har styrelsen tagit ett aktivt ansvar för både teknisk och administrativ drift, inklusive planering av underhåll, hantering av medlemsfrågor och genomförande av ett större fastighetsprojekt.

Den här årsredovisningen ger en heltäckande översikt över året, med fokus på genomförda projekt, ekonomiska resultat, medlemsutveckling samt våra tankar kring ekonomin i framtiden – inklusive de hot och möjligheter som kan påverka föreningens långsiktiga utveckling.

FASTIGHETEN

Från hyresfastighet till modern förening

Fastigheten Vimpeln 11 i Solna, byggd mellan 1963 och 1965, förvärvades år 2001 av Brf Vimpeln 20 från Solnabostäder och omvandlades till en bostadsrättsförening. Sedan dess har föreningen genomfört betydande underhållsprojekt som varit viktiga för att säkerställa fastighetens tekniska funktion och långsiktiga hållbarhet. Dessa insatser har också bidragit till en förbättrad boendemiljö för föreningens medlemmar.

Fastigheten

Fastigheten omfattar totalt 100 lägenheter, varav 96 är bostadsrätter och fyra är hyresrätter, samt tre uthyrningslokaler med en total yta på 341 m². Den ligger på en friköpt tomt om cirka 4 632 m², vilket innebär att föreningen äger marken. Byggnadens totala yta uppgår till 7 255 m², varav bostadsyta utgör 6 914 m².

Lägenheter och faciliteter

Lägenheterna är fördelade på 17 med ett rum och kök, 27 med två rum, 40 med tre rum och 16 med fyra rum. För parkering erbjuder föreningen 24 bilplatser på p-däck, 28 bilplatser i garage och 4 MC-platser i garage.

Två lokaler är uthyrda: en på 82 m² till DLC Spareparts AB och en på 30 m² till en massageterapeut. Föreningens gästlägenhet är på 56 m².

Dessutom finns 100 lägenhetsförråd, 18 förråd för uthyrning och 3 cykelrum.

FÖRÄNDRINGAR I ANTALET MEDLEMMAR

Under året välkomnade föreningen sex nya medlemmar, medan sju valde att lämna. Vid årets slut bestod föreningen av totalt 145 medlemmar.



STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Ledarskap, ansvar och samverkan

Styrelsen har ett omfattande ansvar för föreningens ledning och utveckling. Genom elva protokollförda möten och en föreningsstämma har styrelsen och medlemmarna fattat beslut som har varit avgörande för föreningens mål och styrning.

Styrelsens arbete i föreningen präglas till stor del av egenförvaltning, vilket innebär att ledamöterna tar ett direkt ansvar för både praktiska och administrativa delar av verksamheten. Denna arbetsform innebär att styrelsen lägger ner betydande tid och arbete på att leda och genomföra föreningens projekt samt hantera löpande uppgifter. Mer detaljer om detta redovisas längre fram i årsredovisningen.

Under året ägnade styrelsen, särskilt under det första halvåret, betydande tid och kraft åt att genomföra ett omfattande underhållsprojekt, vilket innefattade renoveringen av elsystemet och implementeringen av individuell mätning och debitering (IMD) av elförbrukning i fastigheten.

Utöver detta har styrelsen arbetat med hantering och uppföljning av avtal, vilket är en viktig del för att säkerställa föreningens leverantörers åtaganden. Parallellt med detta har styrelsen också lagt stor vikt vid att informera föreningens medlemmar om aktuella frågor, pågående projekt och händelser i huset.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH ORGANISATION

Styrelsens sammansättning 2024

Styrelsen har ansvarat för föreningens strategiska styrning, ekonomi och fastighetsförvaltning. Under året höll styrelsen 11 protokollförda möten samt en ordinarie föreningsstämma.

Period	Ordförande	Vice ordförande	Sekreterare & kassör	Ledamöter	HSB-ledamot	Suppleanter
1 jan – 11 juni	Stefan Perkhofer*	Berndt Cedergren*	Camilla Mattsson*	Jurgen Kvist*, Mats Hansson	Bo C Johanson	Willy Larsson
11 juni – 31 dec	Stefan Perkhofer*	Berndt Cedergren*	Camilla Mattsson*	Jurgen Kvist*	Bo C Johanson	---

Valberedning och revisorer:

- **Valberedning:** Addie Jensen (sammankallande), Mira Holmgren, Margaretha Nordin
- **Internrevisor:** Ulf Jönsson
- **Revisor:** BoRevision i Sverige AB – från 1 januari 2025 Kungsbron Borevision AB

I föreningen väljs styrelse, valberedning och revisorer på föreningsstämman som hålls en gång per år. Ovan visas mandatperioderna för de olika rollerna, vilket ger en översikt över vilka som innehar posterna under respektive tidsperiod.

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

FÖRENINGSTÄMMAN

11 juni 2024 – Ordinarie föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman för föreningen hölls i Folkets Hus i Solna, med 14 medlemmar närvarande, totalt 15 röstberättigade varav två representerades genom fullmakter.

Vid stämman behandlades följande ärenden hänskjutna från medlemmarna:

1. Omvandling av matkällarförråd till cykelrum. Stämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att göra om matkällarförrådet i A-porten till cykelförvaring. Medlemmar med förråd i A-porten som inte vill avstå från sin förvaring erbjuds i mån av plats utrymme i förråden i B och C. Beslutet antogs med röstsiffrorna 11 för och 1 emot.

2. Kollektivt bostadsrättstillägg. Styrelsen föreslog att frågan om att inkludera ett kollektivt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen skulle utredas vidare under verksamhetsåret. Stämman godkände förslaget.

Beslut: Efter utredning framgick det att Brandkontoret, föreningens försäkringsbolag, inte kan erbjuda bostadsrättstillägg eftersom vår fastighet från 1965 är byggd före år 2002. Fastigheten anses helt enkelt vara för gammal för att uppfylla försäkringsbolagets krav för att inkludera tillägget. Föreningen har för närvarande 50 000 kr på självriskkontot, vilket skulle förloras vid byte av försäkringsbolag. Styrelsen beslutade därför att inte införa kollektivt bostadsrättstillägg.

MODERNISERING AV ELSYSTEM OCH INFÖRANDE AV IMD-EL

Under året genomfördes ett av föreningens mest omfattande projekt – renoveringen av fastighetens elsystem och implementeringen av individuell mätning och debitering (IMD). Projektet omfattade samtliga 100 lägenheter, fastighetens gemensamma utrymmen och de uthyrda lokalerna. Styrelsen tog ett direkt ansvar för projektet, vilket innebar att de själva planerade, upphandlade, koordinerade och övervakade arbetet i nära dialog med de entreprenörer som anlätades.

Projektet hölls inom budgeten på 2,5 miljoner kronor och genomfördes enligt tidsplan. Resultatet av moderniseringen är ett uppdaterat elsystem som höjer säkerheten och funktionaliteten. Bland annat byttes ett stort antal lysrörsarmaturer, vilket bidrar till en lägre energiförbrukning.

Implementeringen av IMD ger medlemmarna möjligheten att enkelt följa sin egen energiförbrukning. Projektet skapar även förutsättningar för framtida tekniska lösningar, såsom solpaneler eller laddstationer för elbilar, om detta beslutas framöver.

FÖRENINGENS SAMARBETSPARTNERS

Valbara och icke-valbara samarbetspartners

För att säkerställa att fastigheten drivs och underhålls på bästa möjliga sätt samarbetar föreningen med ett antal noggrant utvalda aktörer. Dessa delas in i två kategorier: icke-valbara och valbara tjänster. Icke-valbara tjänster är sådana som föreningen måste använda för att uppfylla lagstadgade krav eller avtal, som exempelvis fjärrvärme och vattenförsörjning. Valbara tjänster, å andra sidan, avser sådana som föreningen själv kan välja utifrån behov och kvalitet, såsom hisservice och trappstädning. Dessa aktörer kompletterar föreningens egenförvaltning, som innebär att föreningen själv hanterar många delar av drift och underhåll istället för att anlita en extern fastighetsskötare. Mer om detta kan du läsa längre fram i årsredovisningen.

Icke-valbara tjänster:

- Norrenergi AB: Ansvarar för fjärrvärme.
- PreZero Recycling AB: Tar hand om avfallshantering.
- Solna Vatten AB: Hanterar vattenförsörjningen.
- Vattenfall AB: Nätägare för områdesnätet.

Valbara tjänster:

- Amsler Hiss AB: Hanterar hisservice.
- Brandkontoret: Föreningens försäkringsbolag.
- Cemi AB: Utför snö- och halkbekämpning.
- Dekra Sweden AB: Utför årliga hisskontroller.
- Ecoguard AB: Individuell mätning och debitering av el (IMD).
- Elis Textil & Service AB: Underhåller entrémattor.
- Nordstaden AB: Hanterar den ekonomiska förvaltningen.
- Optimal Trappstädning: Ansvarar för trappstädning.
- Snabba Ryck: Sköter fastighetsjouren.
- Söderkyl AB: Ansvarar för tvättmaskiner och tvättmedel.
- UNA Portar AB: Sköter garageportarna.
- Vattenfall AB: Elhandelsbolag

INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

Två decennier av investeringar i boendemiljö

Sedan föreningen förvärvade fastigheten för över 20 år sedan har betydande arbete och ekonomiska resurser investerats för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och funktionalitet.

Totalt har uppskattningsvis cirka 40 miljoner kronor disponerats för underhåll och förbättringar.

Större och mer kostnadskrävande underhållsåtgärder.

- ☒ Nya elstammar, serviser och mätare, 2,5 milj. kr
- ☒ Stamrenovering 19 milj. kr
- ☒ Slipning av marmor i entréer och trapphus 500 000 kr
- ☒ Nya frånluftsfläktar 400 000 kr
- ☒ Bredband, TV, fiber 300 000 kr
- ☒ Trapphusmålning 250 000 kr
- ☒ Garagerenovering 1,8 milj. kr
- ☒ Fjärrvärme, undercentral 500 000 kr
- ☒ Hissar 2,5 milj. kr
- ☒ Tvättstuga och maskiner 2,5 milj. kr
- ☒ Entréer, inpasseringssystem 2 milj. kr

UNDERHÅLLSPLAN OCH AVSÄTTNINGAR TILL UNDERHÅLLSFOND

Underhållsfond: Ekonomisk planering för framtida åtgärder

En underhållsplan är ett dynamiskt dokument som ligger till grund för föreningens strategiska arbete med avsättningar till underhållsfonden. Underhållsfonden fungerar som en reserverad bokföringsmässig post för framtida underhåll och renoveringar, där avsättningar redovisas som kostnader i resultaträkningen. Det är dock viktigt att notera att fonden inte består av fysiskt sparade pengar utan är en ekonomisk planeringsresurs. Medlen används för att budgetera framtida åtgärder, och finansieringen sker genom föreningens löpande ekonomi vid behov.

Planen, som uppdateras årligen, hjälper styrelsen att skapa struktur och underlätta kommunikation kring fastighetens långsiktiga tekniska och ekonomiska behov gentemot medlemmar, revisorer och externa aktörer. Även om kostnader och behov på lång sikt är svåra att förutse, fungerar planen som ett levande verktyg för att anpassa sig till genomfört underhåll och förändringar över tid.

Under 2024 har 778 700 kr avsatts till underhållsfonden, medan 2 567 272 kr har tagits i anspråk för att modernisera fastighetens elsystem och förbättra energieffektiviteten. För 2025 är planerat underhåll beräknat till 352 000 kr plus moms, vilket reflekterar föreningens fortsatta fokus på långsiktig hållbarhet.

Sammanställning av avsättningsbehov enligt underhållsplan

Period	Årligt avsättningsbehov	Total avsättning
1-5 år	322 400 kr/år	1 612 000 kr
1-10 år	818 800 kr/år	8 188 000 kr
1-20 år	907 950 kr/år	18 159 000 kr
1-30 år	778 700 kr/år	23 361 000 kr

UTMANANDE KOSTNADSUTVECKLING

Driftkostnader och taxebundna avgifter

Föreningen står inför en ekonomisk verklighet där flera kostnadsområden utvecklas i olika riktningar, vilket ställer krav på noggrann planering och anpassning. Kostnader för energi, material och tjänster har fortsatt att öka, vilket påverkar föreningens ekonomi. En särskilt betydande del av detta är de löpande driftskostnaderna, som utgör grunden för föreningens dagliga verksamhet och långsiktiga underhåll.

Driftskostnaderna kan variera beroende på externa faktorer som energipriser och leverantörsavtal, men även föreningens egna insatser för att effektivisera verksamheten. Vissa kostnader kan optimeras genom strategiska åtgärder, medan andra – särskilt taxebundna avgifter – är mindre flexibla och regleras av externa aktörer, vilket gör dem svårare att påverka.

Särskilt de taxebundna avgifterna, vilka regleras av självkostnadsprincipen och fastställs av Solna stad, har haft en märkbar påverkan på föreningens ekonomi. Dessa avgifter täcker tjänster som avfall och vatten. När det gäller värme bestäms fjärrvärmesatsten av Norrenergi, ett kommunägt energibolag som ägs av Solna stad och Sundbybergs kommun, utifrån faktorer som produktionskostnader, energimarknadens utveckling och miljökrav. Kostnaderna utgör cirka 25 % av föreningens totala avgiftsintäkter.

Utöver de taxebundna avgifterna har andra faktorer som påverkar kostnadsutvecklingen också blivit mer framträdande, exempelvis stigande energipriser och ökade krav från leverantörer. För att hantera dessa utmaningar fortsätter föreningen att prioritera smarta kostnadsbesparande åtgärder, såsom energieffektivisering och noggrann uppföljning av avtal.

Taxebundna avgifter i Solna stad

Solna stad höjde avgifterna för vatten, avlopp, avfall och fjärrvärme under 2024 och höjer dem ytterligare från den 1 januari 2025. Dessa höjningar motiveras med ökade kostnader inom flera områden.

Föreningens vattenförbrukning är relativt konstant, omkring 9 000 kubikmeter, och används som bas för beräkning av vatten- och avloppskostnader.

Här följer en sammanställning av kostnaderna för vatten och avlopp, avfall, och fjärrvärme samt deras respektive höjningar för åren 2023–2025:

Vatten och avlopp

Avgifterna för vatten och avlopp steg betydligt under 2024 och fortsätter att öka under 2025.

2023: Totalkostnad: 114 604 kr (1 146 kr/år per lägenhet).

2024: Totalkostnad: 163 040 kr (1 630 kr/år per lägenhet).

Ökning: 48 436 kr (484 kr/år per lägenhet).

2025: Beräknad totalkostnad: 181 800 kr (1 818 kr/år per lägenhet).

Ökning: 18 760 kr (188 kr/år per lägenhet).

Avfall

Avgifterna för avfall höjdes under 2024 och höjs, precis som för vatten, ytterligare från den 1 januari 2025. Under 2024 berodde höjningen på lagändringar, såsom obligatorisk matavfallsinsamling och kommunens övertagande av insamlingsansvaret för förpackningar. Från och med den 1 januari 2024 blev det obligatoriskt att sortera matavfall i Solna. För föreningen som redan sorterade matavfall innebar den nya taxan en ökning med cirka 35 kronor per månad och hushåll.

År 2025 höjs den rörliga avgiften 6,5 %, medan grundavgiften förblev oförändrad.

2023: Totalkostnad: 154 622 kr (1 546 kr/år per lägenhet).

2024: Totalkostnad: 185 715 kr (1 857 kr/år per lägenhet).

Ökning: 31 093 kr (311 kr/år per lägenhet).

2025: Beräknad totalkostnad: 197 788 kr (1 978 kr/år per lägenhet).

Ökning: 12 073 kr (121 kr/år per lägenhet).

Fjärrvärme

Fjärrvärmepriset, som fastställs av det kommunägda bolaget Norrenergi, ökade med 6 % både 2024 och 2025. Höjningen berodde på kraftigt ökade kostnader för el och biobränslen.

2023: Totalkostnad: 738 407 kr (7 384 kr/år per lägenhet).

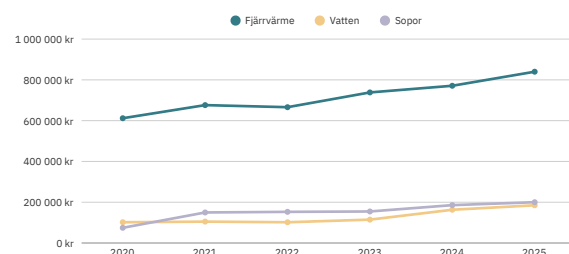
2024: Totalkostnad: 771 091 kr (7 711 kr/år per lägenhet).

Ökning: 32 684 kr totalt (327 kr/år per lägenhet).

2025: Beräknad totalkostnad: 817 356 kr (8 174 kr/år per lägenhet).

Ökning: 46 265 kr totalt (463 kr/år per lägenhet).

Taxebundna kostnader 2020-2025



Mellan 2020 och 2025 ökade fjärrvärmekostnaderna med 37 %, vattenkostnaderna med över 80 % och avfallskostnaderna med nästan 170 %,

FÖRENINGENS EKONOMISKA LÄGE

Föreningens ekonomiska framtid: möjligheter och utmaningar

Föreningen står inför en ekonomisk framtid som rymmer både möjligheter och utmaningar. Det senaste årets sänkta räntor har minskat föreningens räntekostnader, vilket haft en positiv effekt på ekonomin. Samtidigt har ökande kostnader, både inom taxebundna tjänster såsom sophantering, vatten, el och fjärrvärme, och i princip allt annat, delvis balanserat upp denna fördel. Detta reflekterar den ekonomiska verkligheten där vinster på ett område ofta följs av ökade utgifter på ett annat.

Trots att inga större renoveringsprojekt är planerade för närvarande, är föreningen fortsatt engagerad i löpande underhåll och ekonomisk beredskap för oförutsedda händelser.

Avgifter och lån

Avgifterna utgör en central del av föreningens ekonomiska fundament och används för att täcka löpande kostnader, planerat underhåll och långsiktiga investeringar. Avgifterna lämnas oförändrade för 2025.

Sedan 2018 har föreningen framgångsrikt minskat sin låneskuld med en tredjedel, motsvarande 10 miljoner kronor. Detta har inte bara sänkt räntekostnaderna utan också bidragit till en starkt ekonomisk trygghet. Den totala låneskulden uppgår idag till 20 miljoner kronor, fördelat på två lån hos Nordea. Med amorteringsfria villkor och fasta räntor, som i genomsnitt ligger på 3,55 %, har föreningen säkrat stabila räntekostnader fram till respektive bindningstidens slut.

Trots den låga belåningsgraden i förhållande till föreningens storlek utgör ränteförändringar en viktig faktor som både kan innebära ökade kostnader och möjligheter till besparingar beroende på framtida utveckling. Styrelsen bevakar ränteutvecklingen noggrant, med insikt om att även små förändringar kan ha stor påverkan på föreningens ekonomi.

EGENFÖRVALTNING

Egenförvaltning och ekonomiska besparingar

Styrelsen i Brf Vimpeln 20 har under de senaste åren, inklusive det senaste räkenskapsåret, arbetat aktivt med egenförvaltning som en central strategi. Egenförvaltningen innebär att styrelsens ledamöter själva ansvarar för stora delar av fastighetsskötseln, teknisk förvaltning, jourberedskap samt vissa administrativa arbetsuppgifter. Under det senaste räkenskapsåret har detta arbetssätt varit centralt i styrelsens insatser kring det omfattande elprojektet. Genom att ta ansvar för arbetsuppgifter som annars skulle ha hanterats via klassiska konsulttjänster för bostadsrättsföreningar har styrelsen stärkt föreningens ekonomi och undvikit kostnadsökningar som annars hade belastat årsavgifterna.

Egenförvaltningens framtida utmaningar och möjligheter

Egenförvaltningen bygger på medlemmarnas engagemang och aktiva deltagande, något som är viktigt för föreningens möjlighet att fortsätta hantera drift och underhåll utan att bli beroende av externa tjänster. Ett minskat engagemang från medlemmarna skulle kunna leda till högre driftkostnader och en mindre flexibel verksamhet. Därför är det viktigt att föreningen aktivt arbetar med att uppmuntra medlemsinsatser och att vårda den gemensamma arbetskulturen.

Styrelsens avgörande engagemang i det omfattande elprojektet har möjliggjort betydande kostnadsbesparingar på uppskattningsvis 200 000–300 000 kronor genom att själva ansvara för förstudie och behovsanalys, framtagning av förfrågningsunderlag samt den tekniska specifikationen, upphandlingsprocessen och projektkoordineringen. Denna ekonomiska fördel illustrerar hur medlemmarnas bidrag kan stärka föreningens resurser och skapa mervärde. För en förening med cirka 100 lägenheter har det visat sig att egenförvaltning kan leda till kostnadsreduceringar på mellan 200 000 och 500 000 kronor per år, beroende på hur mycket arbete som kan utföras internt och medlemmarnas engagemang.

Genom att fortsätta utveckla medlemsengagemanget kan föreningen bygga vidare på denna grund och skapa en långsiktig och hållbar verksamhet som gynnar både den ekonomiska stabiliteten och den gemensamma boendemiljön.

Lånens utveckling och förändringar över tiden

Tabellen nedan ger en överskådlig bild av hur låneskulden har förändrats över åren. Snitträntan har beräknats som ett vägt genomsnitt baserat på lånebelopp och räntekostnader för perioden 2014–2024.

År	Lånebelopp (kr)	Förändring (kr)	Räntekostnader (kr)	Snittränta (%)
2014	21 398 567	-	544 113	2,54 %
2015	16 000 000	Minskning: 5 398 567	423 812	2,65 %
2016	16 000 000	Ingen förändring	106 435	0,67 %
2017	25 100 000	Ökning: 9 100 000	109 461	0,44 %
2018	30 000 000	Ökning: 4 900 000	171 525	0,57 %
2019	22 600 000	Minskning: 7 400 000	290 168	1,28 %
2020	22 600 000	Ingen förändring	253 732	1,12 %
2021	22 600 000	Ingen förändring	209 952	0,93 %
2022	22 600 000	Ingen förändring	173 778	0,77 %
2023	20 000 000	Minskning: 2 600 000	897 135	4,49 %
2024	20 000 000	Ingen förändring	860 084	4,30 %
Summa		Total minskning 1 598 567	4 039 395	1,69 %

Kassasituation och ekonomisk stabilitet

Under 2024 uppvisade Brf Vimpeln 20 ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten om -1 138 039 kronor. Detta resultat var förväntat, eftersom det var kopplat till genomförandet av ett större elrenoveringsprojekt – en investering på 2,5 miljoner kronor. Trots dessa planerade utbetalningar har föreningen lyckats bibehålla en stark ekonomisk grund. Vid årets slut uppgick de likvida medlen till 2 911 612 kronor, vilket motsvarar cirka 58 % av föreningens årliga intäkter. Denna likviditetsbuffert ger föreningen flexibilitet att hantera oförutsedda utgifter och säkerställer långsiktig ekonomisk stabilitet.

Sammanfattning

Föreningen har genom en väl avvägd balans mellan avgifter, hyror och en smart planering av underhåll och kostnadsbesparande åtgärder skapat förutsättningar för långsiktig ekonomisk stabilitet. Denna strategi gör det möjligt att möta både framtida behov och möjligheter på ett hållbart sätt.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB Brf Vimpeln 20 i Solna, org.nr 769604-5785, redovisar härmed verksamheten för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

VERKSAMHET OCH INRIKTNING

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vimpeln 11, byggd 1965, med 100 bostadslägenheter (varav fyra med hyresrätt), två hyreslokaler och en gästlägenhet som kan hyras av boende.

Föreningens intäkter under året var 5 022 522 kr, varav 80 % kommer från årsavgifter. Föreningen är klassad som ett privatbostadsföretag ("äkta") och fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret AB, inklusive styrelseansvarsförsäkring.

UNDERHÅLL

Under 2024 avsattes 778 700 kr till fonden för yttre underhåll och 2 190 411 kr togs i anspråk för modernisering av fastighetens elsystem.

För 2025 planeras underhållsåtgärder motsvarande 352 000 kr plus moms.

AVGIFTER

Styrelsen beslutade att behålla de fasta årsavgifterna oförändrade på 602 kr/kvm.

EKONOMI, FINANSIERING

Vid årets slut uppgår föreningens totala låneskuld till 20 miljoner kronor, fördelat på två lån om vardera 10 miljoner kronor, vilket är oförändrat jämfört med föregående år. Under 2024 omsatte föreningen ett lån hos Nordea på 10 miljoner kronor med en ny bindningstid till 2026-11-18, vilket medför en lägre räntekostnad framöver.

FINANSIELL ÖVERSIKT

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	49 575 166	18 335 186	2 751 134	-26 298 179
Anspråkstagande av yttre fond			-2 190 411	2 190 411
Reservering till underhållsfond			778 700	-778 700
Årets resultat				-1 893 036
Belopp vid årets utgång	49 575 166	18 335 186	1 339 423	-26 779 504

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningen redovisade ett negativt resultat på -1 893 036 kr, vilket enligt stadgarna balanseras i ny räkning efter avsättning till underhållsfonden. Den ansamlade förlusten uppgår till 26 779 504 kr och föreslås föras vidare i ny räkning.

För mer information om resultatet och föreningens ekonomiska ställning hänvisas till resultat- och balansräkningarna med tillhörande noter.

ÅRETS EKONOMISKA RESULTAT OCH UNDERSKOTT

Under räkenskapsåret 2024 redovisade föreningen ett underskott på -1 893 036 kr, jämfört med ett överskott på 834 872 kr föregående år. Huvudorsaken till resultatförändringen är genomförandet av elprojektet, där föreningen moderniserade fastighetens elsystem till en kostnad av cirka 2,5 miljoner kronor.

Samtidigt har driftkostnaderna ökat något, vilket även påverkar resultatet något.

Vid årets slut uppgick föreningens likvida medel till 1 411 612 kr. Utöver detta har föreningen 1 500 000 kr placerade på ett kortfristigt fasträntekonto hos Swedbank.

JÄMFÖRELSE MED BUDGET OCH FRAMTIDA EKONOMISK PLANERING

Årets resultat ligger inom föreningens ekonomiska planering, där elprojektet utgjort en förväntad kostnad. De operativa kostnaderna har varit högre än föregående år, men detta ligger i linje med budgeterade prognoser. Under 2025 förväntas kostnadsnivån stabiliseras, vilket möjliggör en återgång till överskottsnivåer enligt föreningens målsättning.

REDOVISNINGSREGLER

Brf Vimpeln 20 redovisar enligt regelverket K2, vilket kan resultera i bokföringsmässiga förluster. Förväntad övergång till K3 efter 31 december 2025 innebär att redovisningen anpassas med komponentavskrivningar, vilket kan skapa en rättvisare bild av föreningens ekonomi.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut som påverkar föreningens ekonomi eller verksamhet. Föreningens finansiella och operativa situation förblir stabil och i linje med prognoser.

PERSONUPPGIFTSBEHANDLING

Föreningen behandlar personuppgifter för att fullgöra sina skyldigheter gentemot medlemmarna och hantera verksamheten enligt gällande GDPR-regler. En detaljerad redogörelse finns på föreningens hemsida: www.vimpeln20.se.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-26 298 179
Reservering till underhållsfond	-778 700
Anspråkstagande av yttre fond enl. styrelsen	2 190 411
Årets resultat	-1 893 036
	-26 779 504
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-26 779 504
	-26 779 504

EKONOMISKA INDIKATORER: IMPLEMENTERING & PÅVERKAN

Under 2022 beslutade riksdagen att bostadsrättsföreningar från och med 2023 ska inkludera standardiserade ekonomiska indikatorer i årsredovisningen. Dessa indikatorer syftar till att skapa en tydligare och mer jämförbar bild av föreningens ekonomi och verksamhet. Brf Vimpeln 20 valde att redan i årsredovisningen för 2022 införa dessa indikatorer baserat på sin tolkning av lagstiftningen, samt redovisa motsvarande data för verksamhetsåret 2021. Det noterades dock att dessa nya indikatorer delvis skiljer sig från hur föreningen tidigare har rapporterat liknande uppgifter.

Bokföringsnämndens nya föreskrifter har också lett till förändringar i hur vissa ekonomiska begrepp, såsom "årsavgift", redovisas. Från och med 2024 inkluderas kostnader för individuellt uppmätt förbrukning av elektrisk energi i detta begrepp, vilket påverkar jämförelsetalen nedan.

INFÖRANDET AV GEMENSAM EL

Sedan juni 2024 har Brf Vimpeln 20 infört systemet med "gemensam el", där föreningen som fastighetsägare har ett för samtliga förbrukare gemensamt elabonnemang och bostadsrättsinnehavare och hyresgäster debiteras för sin faktiska elförbrukning baserat på individuell mätning och debitering (IMD). Systemet blev fullt operativt i augusti, vilket påverkar kostnadsfördelningen. Fördröjningen på tre månader i debiteringen av el till medlemmarna innebär att intäkter för oktober–december 2024 bokförs först 2025, vilket tillfälligt påverkar kassaflödet.

För att säkerställa transparens redovisar styrelsen årsavgiften i nyckeltalen både exklusive och inklusive IMD el.

FLERÅRSÖVERSIKT - NYCKELTAL

Beräkning av fastighetens totala yta

Enligt Bokföringsnämndens riktlinjer ska lokalyta beräknas för att ge en rättvisande bild av föreningens ekonomiska förutsättningar och behov, vilket har lett till att styrelsen för Brf Vimpeln 20 har anpassat beräkningen för att säkerställa relevans i nyckeltalen. Ytor med mindre energi- och underhållsbehov, såsom trapphus, vindar, källare och garage, har exkluderats. Den för nyckeltalsberäkningarna använda totala ytan är fördelad enligt följande:

- **Bostadsrättslägenheter:** 6 673 m²
- **Hyreslägenheter:** 241 m²
- **Lokaler för uthyrning:** 168 m²
- **Totalt:** 7 082 m

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 022 522	4 953 048	4 487 184	4 510 806
Resultat efter finansiella poster	-1 893 036	834 872	483 866	118 889
Soliditet (%)*	66,86	67,90	64,89	64,86
Årsavgift per kvm. upplåten med bostadsrätt (Exkl IMD el)	602	602	547	546
Årsavgift per kvm. upplåten med bostadsrätt (inkl IMD el)	610			
Årsavgift exkl. IMD el, som andel av föreningens rörelseintäkter, (kr/kvm)	80 %	80 %	81 %	81 %
Årsavgift inkl. IMD el, som andel av föreningens rörelseintäkter, (kr/kvm)	81 %			
Skuldsättning total ytan (kr/kvm) (vid årets slut)	2 824	2 824	3 191	3 191
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) (vid årets slut)	2 997	2 997	3 387	3 387
Sparande (kr/kvm) (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll / total yta i föreningen)	146	227	196	220
Räntekänslighet (Räntebärande skulder / avgifter exkl. IMD el)	4,99 %	4,98 %	6,19 %	6,21 %
Fastighetsdriftens energikostnad exkl IMD el (kr/kvm) (Nettokostnader för uppvärmning, el och vatten / total yta i föreningen)		149	142	132
Fastighetsdriftens energikostnad inkl. IMD el (kr/kvm) (Totala kostnader för uppvärmning, el och vatten / total yta i föreningen)	183			

Kommentarer till nyckeltalen

- **Nettoomsättning och resultat:** Stabil nettoomsättning över åren. Förlust 2024 kopplad till investeringar i elsystemet.
- **Soliditet:** 66–68 % inom branschstandard (50–70 %), vilket visar ekonomisk stabilitet och motståndskraft.
- **Årsavgift:** Årsavgiften inkluderar TV, internet och från 2024 även gemensam el, vilket förklarar ökningen till 610 kr/m².
- **Årsavgift exkl. IMD el, upplåten med bostadsrätt:** På 602 kr/m², vilket är konkurrenskraftigt jämfört med liknande föreningar.
- **Årsavgift som andel av rörelseintäkter:** Motsvarar 80–81 %, stödjer balanserad drift.
- **Skuldsättning:** Totalt 2 824 kr/kvm, mycket låg enligt branschens riktlinjer.
- **Sparande:** Nyckeltalet sparande per kvadratmeter speglar överskottet från föreningens löpande ekonomi och justeras för icke-likviditetspåverkande poster, såsom avskrivningar samt planerat underhåll och extraordinära kostnader av engångskaraktär. Detta säkerställer att nyckeltalet förblir jämförbart över tid och ger en korrekt bild av föreningens ekonomiska situation. Under året uppgick nyckeltalet sparande till 146 kr/m², jämfört med 227 kr/m² föregående år.
- **Räntekänslighet:** Med en räntekänslighet under 5 % är föreningen rustad mot räntehöjningar utan markant avgiftshöjning.
- **Energikostnad:** Kostnaderna ökade på grund av stigande priser och IMD-el, där de boendes elförbrukning numera ingår i föreningens kostnads massa.

RESULTATRÄKNING

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 022 522	4 953 048
Övriga rörelseintäkter		0	49 516
Summa rörelseintäkter		5 022 522	5 002 564
Rörelsekostnader			
Drift- & underhållskostnader	3	-5 057 975	-2 304 954
Personalkostnader	4	-342 602	-345 887
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-759 947	-768 553
Summa rörelsekostnader		-6 160 524	-3 419 394
Rörelseresultat		-1 138 002	1 583 170
Finansiella poster			
Ränteintäkter		105 050	148 837
Räntekostnader		-860 084	-897 135
Summa finansiella poster		-755 034	-748 298
Årets resultat		-1 893 036	834 872

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	60 066 466	60 807 758
Inventarier, verktyg och installationer	6	323 478	39 433
Summa materiella anläggningstillgångar		60 389 944	60 847 191
Summa anläggningstillgångar		60 389 944	60 847 191
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 171	
Övriga fordringar		60 277	800
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		153 482	134 841
Summa kortfristiga fordringar		217 930	135 641
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 411 612	4 352 351
Summa kassa och bank		1 411 612	4 352 351
Summa omsättningstillgångar		3 129 542	4 487 992
Summa tillgångar		63 519 486	65 335 183
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 910 352	67 910 352
Fond för yttre underhåll		1 339 423	2 751 134
Summa bundet eget kapital		69 249 775	70 661 486
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 886 468	-27 133 051
Årets resultat		-1 893 036	834 872
Summa fritt eget kapital		-26 779 504	-26 298 179
Summa eget kapital		42 470 271	44 363 307
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		256 203	212 432
Skatteskulder		9 660	19 359
Övriga skulder		73 688	89 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		709 664	650 730
Summa kortfristiga skulder		11 049 215	10 971 876
Summa eget kapital och skulder		63 519 486	65 335 183

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 138 002	1 583 170
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		759 947	768 553
Erhållen ränta mm		105 050	148 837
Erlagd ränta		-860 084	-897 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 133 089	1 603 425
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		-4 171	0
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-78 118	-6 906
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		43 771	-4 929
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		33 568	15 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 138 039	1 617 106
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-302 700	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-302 700	0
Finansieringsverksamheten			
Kortfristig placering		1 500 000	0
Amortering lån		0	-2 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 500 000	-2 600 000
Förändring av likvida medel		-2 940 739	-982 894
Likvida medel vid årets början		4 352 351	5 335 245
Likvida medel vid årets slut		1 411 612	4 352 351

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) samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar	Antal år
Tillämpade avskrivningstider	
Byggnader	100 år
Fastighetsförbättring	20 år
Inventarier	10 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	30 år

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter	4 016 682	4 016 627
Hyror bostäder	298 451	281 822
Hyror lokaler	162 289	162 292
Hyror garage/parkering	368 426	371 300
El	63 974	0
Övrigt	112 700	121 007
Summa	5 022 522	4 953 048

NOT 3 DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	0	0
Snöröjning/sandning	77 876	92 947
Städning, entrématta	141 130	133 197
Övrigt	84 929	14 937
Summa fastighetskostnader	303 935	241 081
Reparation och underhåll		
Reparationer	170 398	42 742
Underhåll	2 190 411	0
Summa reparation och underhåll	2 360 809	42 742
Taxebundna kostnader		
El	361 116	202 717
Fjärrvärme	771 091	738 407
Vatten	163 040	114 604
Sopor	185 715	154 622
Summa taxebundna kostnader	1 480 962	1 210 305
Övriga driftskostnader		
Försäkring	88 640	79 981
Kabeltv/bredband	257 793	249 404
Förvaltningsarvode	155 300	146 798
Övriga driftskostnader	104 194	72 989
Fastighetsskatt/avgift	185 000	180 900
Revisionsarvode	23 406	21 875
Konsultarvode	0	0
Administration	97 936	58 834
Summa övriga driftskostnader	912 269	810 781
Summa Drifts- och underhållskostnader	5 057 975	2 304 954

NOT 4 PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvode & internrevisor	261 500	264 000
Sociala avgifter	81 102	81 887
Summa personalkostnader	342 602	345 887

NOT 5 BYGGNADER & MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad	53 275 276	53 275 276
Mark	21 898 045	21 898 045
Utgående anskaffningsvärden	75 173 322	75 173 322
Ingående avskrivningar	-14 365 564	-13 624 324
Årets avskrivningar	-741 292	-741 240
Utgående avskrivningar	-15 106 856	-14 365 564
Redovisat värde	60 066 466	60 807 758
Taxeringsvärden		
Mark	135 587 000	135 587 000
Byggnader	89 613 000	89 613 000
Summa Byggnader & mark	225 200 000	225 200 000

NOT 6 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 492 961	2 492 961
Inköp	302 700	0
Utgående anskaffningsvärden	2 795 661	2 492 961
Ingående avskrivningar	-2 453 528	-2 426 215
Årets avskrivningar	-128 655	-27 313
Utgående avskrivningar	-2 472 183	-2 453 528
Redovisat värde	323 478	39 433

NOT 7 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2024-12-31	2023-12-31
1) Nordea, 2025-11-19, 4,47%	10 000 000	10 000 000
2) Nordea, 2026-11-18, 2,65%	10 000 000	
3) Nordea, 2023-11-17, 3,89%		10 000 000
Summa skulder	20 000 000	20 000 000

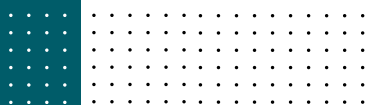
1. Nordea 4,47% är kontrakterat till 2025-11-19. Räntan gäller under hela bindningstiden, amorteringsfritt.
2. Nordea 2,65% (ersatte Nordea, 2023-11-17, 3,89%) är kontrakterat till 2026-11-18. Räntan gäller under hela bindningstiden, amorteringsfritt.

NOT 8 STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

NOT 9 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som bedöms kunna påverka föreningens ekonomi eller verksamhet.



ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Stefan Perkhofer

Berndt Cedergren

Camilla Mattsson

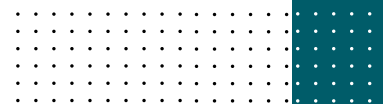
Jurgen Kvist

Bo C Johanson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Ulf Jönsson
Av föreningen vald internrevisor

Joakim Häll
Kungsbron Borevision 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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Årsredovisningen framgår av sida 7-11. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Jönsson
Av föreningen vald revisor



Klippgatan 20 B
171 47 Solna

styrelse@vimpeln20.se
www.vimpeln20.se

ORG NR: 769604 - 5785

