



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Vimpeln 20 i Solna

Org nr: 769604-5785

EJ FÖREMÅL FÖR REVISION.
Denna text innehåller inslag av humor och lättsamhet. Den påverkar inte årsredovisningens formella delar, men kan påverka läsarens förväntningar på framtiden.

Årsredovisningen – en övning i kreativ logik

Varje år tar vi fram årsredovisningen – en blandning av årets siffror, beslut och händelser, plus den obligatoriska historiken som mest finns där för att regelverket vill ha det så. Den ska fungera för banker, myndigheter, revisorer och mäklare, även om den i praktiken läses av ungefär tre personer (varav två är revisorer).

Vissa delar av årsredovisningen är mer underhållande än man kan tro, inte minst när redovisningen själv bjuder på sina små paradoxer. Underhållsfonden som inte innehåller några pengar. Avskrivningar som är en kostnad men inte en utgift. Och det fria egna kapitalet – minusposten i årsredovisningen som nästan alla bostadsrättsföreningar i Sverige dras med. Hos oss landar det fria kapitalet på –27212581 kronor. Det låter som en siffra hämtad ur Lyxfällan, men i verkligheten är det bara avskrivningarna som är efter år skapar minus i resultaträkningen.

Varför det fria kapitalet kallas "fritt" finns det säkert en historisk förklaring till – i aktiebolag betyder det pengar som kan delas ut till ägarna. Där är begreppet helt logiskt. Men när samma ord följer med in i en bostadsrättsförening, där det i de flesta fall varken är pengar eller fritt, blir det i praktiken något helt annat – mer ett icke-utdelningsbart ackumulerat underskottskapital än något som liknar kapital. Och även om det tekniskt sett skulle gå att dela ut, är det svårt att föreställa sig någon som frivilligt ställer sig i kön för att få sin del av ett minus. Det fria egna kapitalet är helt enkelt en bokföringshögh av minus som växer helt enligt regelboken, men ser betydligt mer dramatiskt ut än det är.

Hittills har vi redovisat enligt K2 – ett regelverk där byggnaden skrivs av som en enda komponent, medan inventarier som tvättmaskiner och annan utrustning skrivs av separat. I resultaträkningen syns avskrivningarna som en samlad post, eftersom alla avskrivningar – både på byggnaden och på inventarier – slås ihop till en rad. Själva beräkningen är relativt enkel när byggnaden skrivs av som en enda enhet.

Från och med 2026 går vi över till K3. Där delas byggnaden upp i flera komponenter med egna livslängder och avskrivningar, till exempel stomme, tak, fasad, stammar, elinstallationer, ventilation och balkonger. Det påverkar inte hur många rader som visas i resultaträkningen, men det påverkar hur avskrivningarna beräknas. Syftet med K3 är dels att göra redovisningen mer jämförbar mellan föreningar, dels att ge en mer rättvisande bild av hur olika delar av fastigheten faktiskt åldras.

En konsekvens av K3 är att avskrivningarna blir större än i K2, vilket innebär att resultatet sannolikt kommer att bli mer negativt framöver – även när ekonomin i praktiken är stabil. Det är därför resultatet behöver tolkas med försiktighet när man bedömer ekonomin.

En av de mer fantasifulla delarna i nya K3 är avskrivningen av stommen. I verkligheten byter man förstas inte en stomme. Men i redovisningen måste många delar av huset få en teoretisk livslängd, även sådant som i praktiken aldrig byts. När K3 därför kräver att även stommen ska skrivas av som om den en dag ska ersättas, uppstår en sorts bokföringsfantasi som ligger långt från hur byggnader faktiskt fungerar. Försöker man dessutom föreställa sig hur man skulle byta stommen i verkligheten blir det... ja, riktigt spännande.

Vi frågade AI hur man byter stommen år 2084 och fick svaret:

"År 2084 gör robotarna allt. De lyfter huset, byter allt och sätter tillbaka det innan lunch. Ni märker det bara om ni råkar vara hemma och undrar varför huset svävar."

När vi bad om detaljer blev det ännu bättre:

"Vi skriver ut en ny stomme i 4D-betong, pausar gravitationen i 17 minuter och skjuter in den under huset. Klart. Min beräkning bygger på 62 års materialfysik och tre framtida Nobelpris."

Och även om få av oss kommer att få uppleva det, kan vi åtminstone glädjas åt att framtiden verkar ha gott självförtroende.

Nu lämnar vi framtidsfantasierna och går vidare till året som faktiskt händer.

Hälsningar
Styrelsen

(Helt analoga – tills vidare, eller tills AI bestämmer något annat)

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2-3	Kassaflödesanalys	6
Finansiell översikt	4	Noter	7
Nyckeltal	4	Årsredovisningens undertecknande	8
Resultaträkning	5	Revisionsberättelse	9-10
Balansräkning	5		

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning samt förvalta fastigheten. Lokaler och hyresrättslägenheter upplåts genom hyresavtal. Verksamheten bedrivs utan vinstsyfte och med fokus på långsiktig förvaltning av fastigheten.

Styrelsens uppdrag

Styrelsen ansvarar för att förvalta och utveckla fastigheten, planera och följa upp underhåll, säkerställa en stabil ekonomi och fastställa årsavgifter. Arbetet utgår från årlig budget och flerårsplan.

Fastigheten och verksamheten

HSB Brf Vimpeln 20 i Solna äger och förvaltar fastigheten Vimpeln 11, uppförd 1965 och belägen på Klippgatan 20. Byggnaden omfattar 100 bostadslägenheter, varav fyra upplåts med hyresrätt, två kommersiella lokaler samt en gästlägenhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen ingår inte i någon samfällighet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret AB och står på en friköpt tomt om cirka 4 632 kvm.

Parkering erbjuds i form av 24 platser på p-däck samt 28 garageplatser och 4 MC-platser. Platserna fördelas enligt föreningens interna rutiner. De två lokalerna är uthyrda till företaget och bidrar med stabila hyresintäkter.

Föreningen redovisar enligt K2-regelverket och planerar övergång till K3 efter den 31 december 2025. Den ekonomiska planen registrerades 2001 i samband med ombildningen från hyresrätt, och nuvarande stadgar fastställdes av Bolagsverket 2024-04-02. En långsiktig underhållsplan uppdateras årligen och utgör ett stöd i föreningens tekniska och ekonomiska planering.

Ytor Lägenheterna är fördelade enligt följande

Byggnadens totala yta: 7 255 kvm	1 rok – 17 st
Bostadsyta: 6 914 kvm	2 rok – 27 st
Lokalyta: 341 kvm	3 rok – 40 st
Tomtyta: cirka 4 632 kvm.	4 rok – 16 st

Historiska åtgärder i urval

Föreningen har sedan ombildningen genomfört flera större projekt som utgör grunden för fastighetens tekniska status, bland annat stamreovering, hissmmodernisering, garagereovering, uppdatering av elsystemet samt reovering av tvättstuga, entréer, trapphus och ventilationssystem, samt PCB-sanering.

Energi och miljö

Fastigheten värms med fjärrvärme och har en giltig energideklaration från 2018 (energiklass D, 105 kWh/m² och år). OVK och radonmätningar genomfördes 2022 med godkänt resultat.

Föreningen arbetar stegvis med energieffektiv drift utifrån fastighetens tekniska och ekonomiska förutsättningar. Samtliga gemensamma utrymmen har LED-belysning och ventilation samt värmsystem följs upp inom ramen för den tekniska förvaltningen.

Föreningen erbjuder källsortering av hushålls- och matavfall. Föreningen följer även utvecklingen av kommande regelverk, såsom effektavgifter och energikrav, för att kunna planera åtgärder vid behov

Medlemmar och lägenhetsförändringar

Vid årets början fanns 145 medlemmar. Under året genomfördes 12 överlåtelse och två andrahandsuthyrningar beviljades. Vid årets slut uppgick antalet medlemmar till 140. Ingen ny upplåtelse av bostadsrätt skedde under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2025 i Folkets Hus, Solna. Totalt deltog 22 medlemmar, varav 20 röstberättigade (inklusive en fullmakt). Stämman genomfördes enligt dagordningen och samtliga beslut fattades i enlighet med styrelsens förslag.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året bestått av Stefan Perkhofer (ordförande), Camilla Mattsson (sekreterare och kassör), Berndt Cedergren (vice ordförande), Jörgen Kvist (ledamot) och Bo C Johanson (HSB-ledamot). Vid föreningsstämman 2025 omvaldes Stefan Perkhofer och Camilla Mattsson, medan Berndt Cedergren och Jörgen Kvist hade ett år kvar av sina mandatperioder. Bo C Johanson är utsedd av HSB.

Extern revisor: Karl Ekman, Kungsbron Borevision AB (HSB).

Intern revisor: Ulf Jönsson, suppleant Tina Hussein.

Valberedning

Fram till föreningsstämman 2025 bestod valberedningen av Addie Jensen (ordförande), Mira Wikström och Margaretha Nordin.

Vid stämman 2025 omvaldes Addie Jensen och Margaretha Nordin, medan Lam Nguyen Moang nyvaldes som tredje ledamot. Mira Wikström avslutade därmed sitt uppdrag. Stämman beslutade att Addie Jensen fortsätter som valberedningens ordförande och sammankallande.

Förvaltning & Egenförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Nordstaden AB. För teknisk drift anlitas externa leverantörer för bland annat hisservice, städning och snöröjning. Utöver detta bedriver föreningen egenförvaltning för delar av den tekniska och administrativa driften, vilket omfattar löpande tillsyn, enklare reparationer och underhåll, avtalsuppföljning och administration.

Egenförvaltningen är en central del av föreningens arbetsätt och har under flera år varit avgörande för att hålla drift, kostnader och projektgenomförande på en stabil nivå.

Under 2025 genomfördes en översyn av avtal, rutiner och leverantörsuppföljning. Arbetet resulterade i förbättrade villkor inom snöröjning och ekonomisk förvaltning. Föreningen upphandlade även ett nytt bredbands- och tv-avtal med start den 1 januari 2026. I övrigt har verksamheten fortlöpt enligt plan.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under 2025 hållit elva protokollförda styrelsemöten. Under året har styrelsen behandlat frågor rörande budget, avgiftsnivåer, upphandlingar, avtalsstider, tekniska åtgärder och planerat underhåll. Arbetet har även inkluderat uppföljning av förvaltningens rapportering och genomförda åtgärder i fastigheten.

Kommunikation med medlemmarna har skett genom återkommande informationsbrev samt riktade utskick vid driftstörningar, tekniska insatser och andra ärenden som berört delar av fastigheten.

Underhåll och investeringar

Under 2025 har föreningen genomfört löpande reparationer och mindre underhållsåtgärder om totalt 358 852 kronor, varav 316 210 kronor avsåg reparationer och 42 642 kronor planerat underhåll. Inga större projekt har genomförts under året, vilket ligger i linje med föreningens prioritering av kostnadskontroll och behovsstyrt underhåll.

Underhållsarbetet planeras utifrån fastighetens övergripande skick och de prioriteringar som styrelsen gör löpande, bland annat med stöd av den långsiktiga underhållsplanen.

Fond för yttre underhåll

Föreningen avsätter årligen medel till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna och den långsiktiga underhållsplanen. Under 2025 har ingen del av fonden tagits i anspråk, och årets förändring består av den stadgeenliga avsättningen. Vid årets slut uppgick fonden till 2 106 390 kronor.

Ekonomi och resultat

Föreningens intäkter uppgick under året till 5 306 487 kronor. Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till 3 204 443 kronor och räntekostnaderna minskade till 683 584 kronor. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 333 890 kronor. Likvida medel vid årets slut uppgick till 2 581 049 kronor.

Från och med 2024 tillämpas individuell mätning och debitering av el (IMD). Detta innebär att elintäkter och elkostnader redovisas separat och påverkar jämförbarheten med tidigare år.

Avgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2025 (602 kr/kvm). Avgiften höjs till 625 kr/kvm från 2026 (+2,5 %).

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för bostäder uppgick till 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler uppgick till 1 % av taxeringsvärdet.

Finansiering och kapitalstruktur

Föreningens totala låneskuld uppgick vid årets slut till 18 500 000 kronor. Lånen är fördelade på två krediter hos Nordea: 10 000 000 kronor med bindningstid till 19 november 2026 (2,65 %) samt 8 500 000 kronor med tre månaders rörlig ränta (2,35 %). I november 2025 amorterade föreningen 1 500 000 kronor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Föreningens verksamhet påverkas av ekonomiska, tekniska och operativa risker. Ekonomiska risker avser förändringar i ränteläge, energipriser och kostnadsutveckling. Tekniska risker rör främst åldrande installationer och behovet av planerat underhåll. Operativa risker avser beroenden till leverantörer och driftstörningar.

Framtidsbedömning

Föreningen går in i 2026 med en stabil ekonomi och fokus på drift, avtalsuppföljning och åtgärder vid behov. Något större planerat underhåll finns inte för året, men styrelsen anpassar kommande åtgärder efter föreningens långsiktiga prioriteringar och rådande förutsättningar. Utvecklingen i omvärlden bevakas löpande och prioriteringar och drift anpassas för att bevara en långsiktigt hållbar ekonomisk balans.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga händelser inträffat som väsentligt påverkar föreningens ekonomiska ställning eller verksamhet.

Personuppgifter

Föreningen behandlar personuppgifter om medlemmar och boende i enlighet med gällande dataskyddsregler. Information om behandlingen lämnas vid medlemskap och på begäran.

Finansiell översikt

Den finansiella översikten sammanfattar förändringar i eget kapital samt föreningens resultatdisposition för räkenskapsåret 2025.

Förändringar i eget kapital	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Ingående balans 2025	49 575 166	18 335 186	1 339 423	-26 779 504
Stadgeenlig avsättning			+766 967	-766 967
Årets resultat				333 890
Utgående balans 2025	49 575 166	18 335 186	2 106 390	-27 212 581

Resultatdisposition

Medel att disponera	
Balanserat resultat	-26 779 504
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-766 967
Årets resultat	333 890
Förslag till disposition	
Balanseras i ny räkning	-27 212 581

Förslag till resultatdisposition

Föreningen redovisar ett resultat om 333 890 kronor för räkenskapsåret 2025. I enlighet med stadgarna har styrelsen beslutat om en stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll om 766 967 kronor, vilken har bokförts under året. Efter årets resultat och avsättning uppgår det balanserade resultatet till -27 212 581 kronor, vilket styrelsen föreslår balanseras i ny räkning.

Nyckeltal 2022-2025

Nyckeltalen sammanfattar föreningens ekonomiska utveckling under de senaste fyra åren och visar centrala mått för intäkter, resultat, skuldsättning, avgiftsnivåer och energikostnader. Från och med 2024 tillämpas individuell mätning och debitering av el (IMD), vilket påverkar jämförbarheten för vissa energirelaterade nyckeltal. Definitioner av nyckeltal, se noter

	2025	2024	2023	2022
Ekonomi				
Nettoomsättning	5 306 487 kr	5 022 522 kr	4 953 048 kr	4 487 184 kr
Resultat	333 890 kr	-1 893 036 kr	834 872 kr	483 866 kr
Soliditet (%)	68,71 %	66,86 %	67,90 %	64,89 %
Avgifter				
Årsavgift bostadsrätt/kvm (exkl IMD)	602 kr	602 kr	602 kr	547 kr
Årsavgift bostadsrätt/kvm (inkl IMD)	629 kr	610 kr	-	-
Årsavgift exkl IMD som andel av intäkter	-	-	80 %	81 %
Årsavgift inkl IMD som andel av intäkter	82 %	81 %	-	-
Skuld				
Skuldsättning total yta (kr/kvm)	2 613 kr	2 824 kr	2 824 kr	3 191 kr
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	2 771 kr	2 997 kr	2 997 kr	3 387 kr
Totala skulder	18,5 mkr	20,0 mkr	20,0 mkr	22,6 mkr
Sparande				
Sparande (kr/kvm)	158 kr	146 kr	227 kr	196 kr
Räntekänslighet (%)	4,25 %	4,99 %	4,98 %	6,19 %
Energi				
Energikostnad exkl IMD (kr/kvm)	-	-	149 kr	142 kr
Energikostnad inkl IMD (kr/kvm)	190 kr	183 kr	-	-

Ytor i nyckeltalsberäkningarna

Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) ger vägledning för hur fastighetens ytor ska beräknas i nyckeltal.

För att ge en relevant bild av föreningens ekonomiska förutsättningar utesluter föreningen ytor som är mer eller mindre kalla när det gäller energigång, och ytor med typiskt måttligt underhållsbehov när det gäller underhåll. Därför ingår inte ytor i trapphus, vind, källare och garage i ovan beräkningar.

De ytor som ingår i nyckeltalen är därför oförändrade jämfört med föregående år och uppgår till:

Bostadsrättsyta: 6 673 kvm **Hyresrättsyta:** 241 kvm **Uthyrd lokalyta:** 168 kvm **Total nyckeltalsyta:** 7 082 kvm

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter, kostnader och resultat för räkenskapsåret 2025. Årets resultat uppgår till 333 890 kronor och förklaras av stabil drift, lägre räntekostnader samt avsaknaden av större underhållsåtgärder under året. Driftskostnaderna har normaliserats efter 2024 års omfattande underhållsinsatser.

Från och med 2024 tillämpas individuell mätning och debitering av el (IMD). Detta innebär att elintäkter och elkostnader redovisas separat och påverkar jämförbarheten mellan åren.

För detaljerad specifikation hänvisas till noterna

Resultaträkning	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 306 487	5 022 522
Summa rörelseintäkter		5 306 487	5 022 522
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-3 204 443	-5 057 975
Personalkostnader	4	-328 200	-342 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-804 457	-759 947
Summa rörelsekostnader		-4 337 100	-6 160 524
Rörelseresultat		969 387	-1 138 002
Finansiella poster			
Ränteutgifter		48 087	105 050
Räntekostnader		-683 584	-860 084
Summa finansiella poster		-635 497	-755 034
Resultat efter finansiella poster		333 890	-1 893 036
Årets resultat		333 890	-1 893 036

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar, eget kapital och skulder per den 31 december 2025. Anläggningstillgångarna har minskat i enlighet med årets avskrivningar och inga nya investeringar har gjorts under året. Likvida medel uppgår till 2,6 mkr.

Eget kapital har förändrats genom årets resultat. Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts enligt stadgarna och påverkar fördelningen mellan fritt och bundet eget kapital. Samtliga lån redovisas som kortfristiga då de förfaller eller kan omförhandlas inom tolv månader, vilket påverkar skuldernas fördelning mellan lång- och kortfristigt. För detaljerad specifikation hänvisas till noterna.

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31	Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar				Eget kapital			
Byggnader och mark	5	59 325 174	60 066 466	Bundet eget kapital			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	260 313	323 478	Medlemsinsatser		67 910 352	67 910 352
Summa anläggningstillgångar		59 585 487	60 389 944	Fond för yttre underhåll		2 106 390	1 339 423
Omsättningstillgångar				Summa bundet eget kapital		70 016 742	69 249 775
Kortfristiga fordringar				Fritt eget kapital			
Kundfordringar		387	4 171	Balanserat resultat		-27 546 471	-24 886 468
Övriga fordringar		7 753	60 277	Årets resultat		333 890	-1 893 036
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		116 184	153 482	Summa fritt eget kapital		-27 212 581	-26 779 504
Summa Kortfristiga fordringar		124 324	217 930	Summa eget kapital		42 804 161	42 470 271
Kortfristiga placeringar				Skulder			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 500 000	Långfristiga skulder			
Kassa och bank				Skulder till kreditinstitut	7	0	10 000 000
Kassa och bank		2 581 049	1 411 612	Kortfristiga skulder			
Summa omsättningstillgångar		2 705 373	3 129 542	Skulder till kreditinstitut	7	18 500 000	10 000 000
Summa tillgångar		62 290 860	63 519 486	Leverantörsskulder		247 575	256 203
				Skatteskulder		24 340	9 660
				Övriga skulder		4 998	73 688
				Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		709 786	709 664
				Summa kortfristiga skulder		19 486 699	11 049 215
				Summa eget kapital och skulder		62 290 860	63 519 486

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Den löpande verksamheten genererar ett positivt kassaflöde till följd av årets rörelseresultat och lägre ränteutbetalningar. Investeringsverksamheten har inte påverkat kassaflödet under året. Kassaflödet från finansieringsverksamheten är negativt till följd av amorteringar om 1,5 mkr, vilket minskar likvida medel. Vid årets slut uppgår likvida medel till 2,6 mkr. För detaljerad specifikation hänvisas till noterna.

	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		969 387	-1 138 002
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		804 457	759 947
Erhållen ränta mm		48 087	105 050
Erlagd ränta		-683 584	-860 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 138 347	-1 133 089
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		3 784	-4 171
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		89 822	-78 118
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		-8 628	43 771
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-53 888	33 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 169 437	-1 138 039
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	-302 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-302 700
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 500 000	0
Förändring av likvida medel		-330 563	-1 440 739
Likvida medel vid årets början		2 911 612	4 352 350
Likvida medel vid årets slut		2 581 049	2 911 612

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	4 017 667	4 016 682
Hyror bostäder	301 908	298 451
Hyror lokaler	162 288	162 289
Hyror garage/parkering	368 631	368 426
El	332 675	63 974
Övrigt	123 318	112 700
Summa	5 306 487	5 022 522

Not 3 Drifts-och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel	0	0
Snöröjning/sandning	47 669	77 876
Städning, entrématta	148 512	141 130
Övrigt	95 974	84 929
Summa fastighetskostnader	292 155	303 935
Reparation och underhåll		
Reparationer	316 210	170 398
Underhåll	42 642	2 190 411
Summa reparation och underhåll	358 852	2 360 809
Taxebundna kostnader		
El	458 052	361 116
Fjärrvärme	765 119	771 091
Vatten	193 806	163 040
Sopor	187 312	185 715
Summa taxebundna kostnader	1 604 289	1 480 962
Övriga driftskostnader		
Försäkring	93 507	88 640
Kabeltv/bredband	257 280	257 793
Förvaltningsarvode	144 180	155 300
Övriga driftskostnader	125 933	104 194
Fastighetskatt/avgift	199 680	185 000
Revisionsarvode	28 635	23 406
Konsultarvode	0	0
Administration	99 932	97 936
Summa övriga driftskostnader	949 147	912 269
Summa drifts-och underhållskostnader	3 204 443	5 057 975

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode & internervisor	262 000	261 500
Sociala avgifter	66 200	81 102
Summa personalkostnader	328 200	342 602

Not 5 Byggnader & mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad	53 275 276	53 275 276
Mark	21 898 045	21 898 045
Utgående anskaffningsvärden	75 173 322	75 173 322
Ingående avskrivningar	-15 106 856	-14 365 564
Årets avskrivningar	-741 292	-741 292
Utgående avskrivningar	-15 848 148	-15 106 856
Redovisat värde	59 325 174	60 066 466
Taxeringsvärden		
Mark	141 512 000	135 587 000
Byggnader	103 216 000	89 613 000
Summa Byggnader & mark	244 728 000	225 200 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 795 661	2 492 961
Inköp	0	302 700
Utgående anskaffningsvärden	2 795 661	2 795 661
Ingående avskrivningar	-2 472 183	-2 453 528
Årets avskrivningar	-63 165	-128 655
Utgående avskrivningar	-2 535 348	-2 472 183
Redovisat värde	260 313	323 478

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
1) Nordea, 2025-11-19, 4,47%		10 000 000
2) Nordea, 2026-11-18, 2,65%	10 000 000	10 000 000
3) Nordea, rörligt lån, 2,35 %, 90-dagars justering	8 500 000	
Summa skulder	18 500 000	20 000 000

Det lån som förföll 2025-11-19 (4,47 %) har ersatts av ett nytt rörligt lån om 8 500 000 kr med 90-dagars räntejustering. Räntan fastställdes till 2,35 % för de första 90 dagarna. Det andra lånet om 10 000 000 kr är bundet till 2026-11-18 med ränta 2,65 %. Båda lånen klassificeras som kortfristiga då de förfaller eller kan omförhandlas inom 12 månader.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Undertecknande och fastställelse

Fastställelse

Denna årsredovisning har fastställts av styrelsen (per capsulam) den 10 april 2026.

Styrelsens försäkran

Styrelsen försäkrar att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet, ställning och resultat samt att den uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Styrelsens och revisorernas underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av nedanstående personer.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vimpeln 20 i Solna

Stefan Perkhofer
Ordförande

Berndt Cedergren
Vice ordförande

Camilla Mattsson
Sekreterare och kassör

Jörgen Kvist
Ledamot

Bo C Johanson
HSB-ledamot

Revisorer

Ulf Jönsson
Av föreningen vald internrevisor

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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

Tack för året

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla medlemmar för ert engagemang under året. Tillsammans skapar vi de förutsättningar som gör att HSB Brf Vimpeln 20 kan fortsätta utvecklas och stärkas långsiktigt.

För frågor om årsredovisningen eller föreningens verksamhet är ni alltid välkomna att kontakta styrelsen.
HSB Brf Vimpeln 20 i Solna
E-post: styrelsen@vimpeln20.se
Webb: www.vimpeln20.se

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vimpeln 20 i Solna för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Vimpeln 20 i Solnas finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 och återfinns på sidorna 1-1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. 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.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vimpeln 20 i Solna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Jönsson
Förtroendevald revisor

HSB Bostadsrättsförening Vimpeln 20 i Solna
Org nr: 769604-5785
www.vimpeln20.se
