



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Vimpeln 20

Organisationsnummer 769604-5785

www.vimpeln20.se



Solna, Skytteholm, Hanneberg

Skytteholm, eller Träsksjön som vissa Stockholmare kallar området, är vid tiden runt sekelskiftet, 1900, till stora delar täckt av vatten. Under den första hälften av 1900-talet börjar man torrlägga sjön och stanken från den dyiga sjöbotten ska ha varit enorm. Dessutom hade delar av Skytteholm under en period använts som soptipp vilket inte gjorde området mer attraktivt att vistas i. Namnet Skytteholm kommer av den skjutbana och skyttepaviljong som i slutet av 1800-talet fanns vid berget "slaktarbacken" väster om Solna centrum.

År 1943 blir Solna en stad. Under högtidliga former får Solna sina stadsprivilegier av kungen. Den nybildade staden har ca 30 000 invånare varav de allra flesta bor i flerbostadshus antingen i Råsunda eller i Hagalund. Spårvagnen, med många linjer, var det naturliga och självklara valet att transportera sig med i den nybildade staden.

Solna växer sedan kraftigt och vid 60-talet hade staden ökat till 58 000 invånare och det börjar bli trångt. Miljonprogramsåren kom och det byggdes som aldrig förr. I området Hanneberg som är en del av Skytteholm byggs bland annat fem stora flerbostadshus med drygt 100 lägenheter i varje fastighet. Den ena av dessa fastigheter är Klippgatan 20 och samma år som Solna centrum invigs flyttar de första hyresgästerna in i fastigheten.

Idag är Solna kommun en stad med ett starkt näringslivfokus. Metoden har i många år varit att utnyttja och bygga på stadens strategiska läge med närheten bl.a. till Stockholm och Arlanda. Det har fört till att Solna idag är en av Sveriges kommuner med flest företag och arbetsplatser. Staden har tio år i rad rankats som Sveriges mest företagsvänliga kommun.

●----- Årsredovisningen börjar på sidan fem -----●

HSB BRF VIMPELN 20 PÅ TVÅ MINUTER

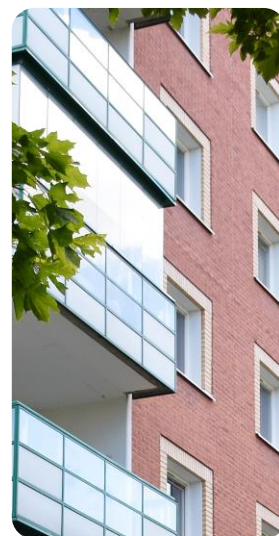
Bostadsrättsföreningen HSB Brf Vimpeln 20 äger och förvaltar fastigheten Vimpeln 11 på Klippgatan 20 precis vid Hannebergsparken i Solna. På fastigheten finns ett hus färdigbyggt 1965, med 100 stycken bostadslägenheter (alla utom fyra är upplåtna som bostadsrätt) samt två lokaler upplåtna som hyresrätt. En annan lokal används som fest- och gästlägenhet för boende i huset. På gården, som föreningen även äger, finns 24 st. parkeringsplatser och i garaget ytterligare 28 parkeringsplatser för bilar.

Den totala bostadsytan är 7 255 kvadratmeter fördelade på 17 st. ettor, 27 st. tvåor, 40 st. treor och 16 st. fyror.

I augusti 2018 avslutas arbetet med att renovera fastighetens badrums- och köksstammar. Det sätter punkt för många år av större renoveringar i fastigheten. Några exempel är nyrenoverat garage, modernt inpasseringssystem, nya hissar, fräscha ljusa trapphus med entréer och en modern tvättstuga med app-styrt digitalt bokningssystem.

I avgiften ingår förutom det vanliga i en bostadsrättsförening även ett externt förråd, internet, TV och tvätt- och sköljmedel till den gemensamma tvättstugan med helautomatiska tvättmaskiner.

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



Resultat

Årets rörelseintäkter på 4 442 560 kr ger ett resultat före avskrivningar, inkl. räntor, på 1 708 014 kr.

Minskade utgifter för drift och underhåll betyder lägre boendekostnader. Kostnaderna för räkenskapsåret är 2 172 339 kr.

(Not 3)

Föreningens kassaflöde och likviditet är mycket stark och bedöms därmed vara mer än tillräckligt för att utan avgiftshöjning täcka såväl driftkostnader och planerat underhåll.

Räntor och lån

Föreningen amorterade under verksamhetsåret 7,4 miljoner kr vilket resulterade i att skulderna minskade till 22,6 miljoner kr.

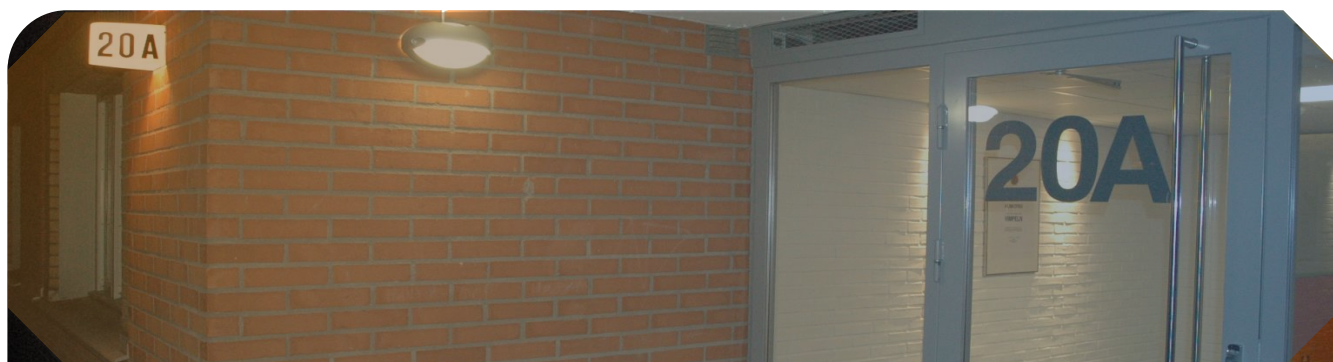
Den totala bostadsytan är 6 914 m² vilket ger en belåningsgrad på 3 269 kr/m².

Med hänsyn till föreningens omfattande och kostsamma underhåll på fastigheten de senaste åren bedöms belåningsgraden vara låg. Generellt anses ett värde under 5 000 kr vara riktigt bra.

Endast 6,5 % av intäkterna betalade under året räntekostnaderna.

Ett riktvärde för välmående föreningar som funnits ett tag brukar vara på runt 20 %.

----- ● Årsredovisningen börjar på sidan fem ----- ●



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SOLNA, SKYTTEHOLM, HANNEBERG	2
HSB BRF VIMPELN 20 PÅ TVÅ MINUTER	3
ÅRSREDOVISNINGEN 2019.....	5
Förvaltningsberättelsen.....	5
Föreningen HSB Brf Vimpeln 20.....	5
Föreningen HSB Brf Vimpeln 20.....	5
Fastigheten Vimpeln 20	5
Renoveringar och större underhåll	6
Föreningsstämma.....	7
Styrelse	7
Styrelsens sammansättning	7
Styrelseledamöternas och suppleanternas mandattid.....	7
Firmatecknare	8
Revisorer	8
Valberedningen	8
Medlemsinformation	8
Styrelsens arbete under året	8
Årsavgifter och hyror	9
Ekonomi, finansiering och redovisning	9
Fördelning av intäkter och kostnader	11
Föreningens avtal och leverantörer	11
Flerårsöversikt	12
Fond för yttre underhåll	12
Förändringar i eget kapital.....	12
Resultatdisposition.....	12
Resultaträkning.....	13
Balansräkning, tillgångar, eget kapital och skulder	14-15
Kassaflödesanalys.....	16
Noter och undeskriber.....	17-20
Revisionsberättelse	21-22
Liten ordlista	23

Årsredovisning 2020

Förvaltningsberättelsen

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 2019.

Föreningen HSB Brf Vimpeln 20

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 2 juli 1999.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten Vimpeln 11

År 2001 förvärvade föreningen fastigheten Vimpeln 11 på Klippgatan 20 i Solna. Byggnaden uppfördes mellan åren 1963 och 1965 och har skattemässigt värdeår 1965. Byggnadens totalyta är 7 255 m², varav 6 914 m² utgör lägenhetsyta och 341 m² utgör lokalyta.

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

Lägenheter

Föreningens lägenhetsbestånd fördelas enligt följande:

17 st. ettor	27 st. tvåor
40 st. treor	16 st. fyror

Föreningen upplåter 96 lägenheter som bostadsrätter och fyra lägenheter som hyresrätter.



Parkering

Föreningen har ett varmgarage med 28 st. parkeringsplatser

Utomhus finns 24 st. parkeringsplatser

Utöver detta finns fyra platser för MC.

Lokaler

Föreningen har tre lokaler med hyresrätt varav en lokal enbart är för medlemmarna att nyttjas som fest- eller övernattningslägenhet för gäster.

Verksamhet i lokalerna

Yta

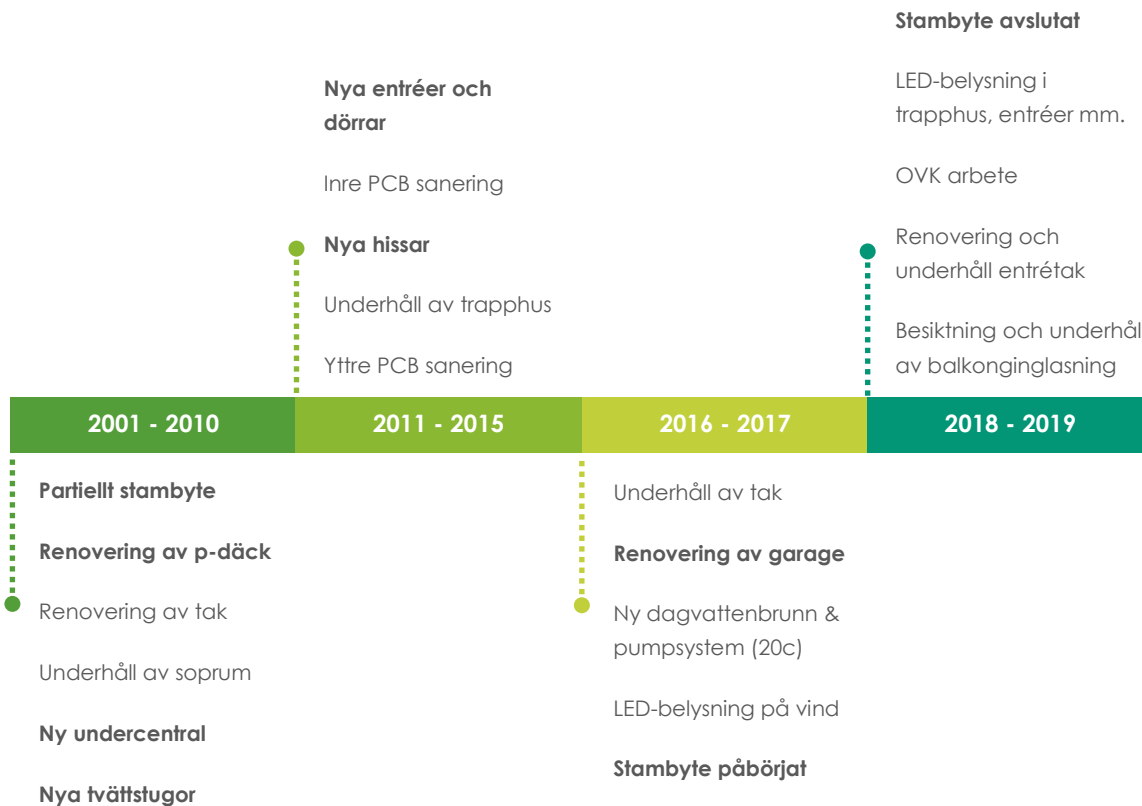
Åkersberga Hushållsservice KB	72 m ²
Medicinsk massage & rehab	30 m ²



Förråd

Till alla lägenheter ingår ett förråd. Utöver dessa har föreningen 10 st. förråd i storleken 4-22 kvm för medlemmar att hyra.

Renoveringar och större underhåll



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 21 maj 2019 i Folkets hus i Solna. Stämman behandlade fyra st. motioner.

- Motion 1 - Att man förbättrar informationen till medlemmarna genom anslag och avisering senast sista mars för att de medlemmar som önskar skall kunna lämna in en motion till föreningsstämman. Styrelsen har tillstyrkt motionen. Stämman bifaller.
- Motion 2 - Att man återgår till tidigare utgivningsintervall av informationsbladet som varit 4 ggr/år. Styrelsen har tillstyrkt motionen. Stämman bifaller.
- Motion 3 – Att man uppdaterar Facebook som informationskanal. Styrelsen har avstyrkt motionen. Stämman avslår motionen.
- Motion 4 – Att man utreder behovet av laddstolpar. Styrelsen har redovisat att man kommer att se över elförsörjningen där laddstolpar är inkluderade. Stämman anser motionen därmed besvarad.

Styrelse

Styrelsen skall enligt stadgarna 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. Detta regleras av § 21 i föreningens stadgar. Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare.

Styrelsens sammansättning

Uppgift	1 jan – 21 maj 2019	22 maj – 31 dec 2019
Ordförande	Stefan Perkhofer	Stefan Perkhofer
Vice ordförande	Berndt Cedergren	Berndt Cedergren
Sekreterare och kassör	Camilla Mattsson	Camilla Mattsson
Ledamot	Mats Hansson	Niklas Birgeron
Ledamot	Jurgen Kvist	Jurgen Kvist
HSB Ledamot	Bo C Johanson	Bo C Johanson
Suppleant	Kenneth Ahl	Turan Ensari
Suppleant	Cege Forsberg	Mira Holmgren
Suppleant	Karl Vuorela	Lucas Wickström
Suppleant		Mats Hansson

Styrelseledamöternas och suppleanternas mandattid

Stefan Perkhofer och Camilla Mattsson omvaldes och Niklas Birgeron nyvaldes som ledamöter vid årsstämman 21 maj 2019, fram till årsstämman 2021. Nyval som suppleanter för Turan Ensari, Lucas Wickström, Mira Holmgren och Mats Hansson till och med årsstämman 2020. Övriga ledamöter är sedan tidigare valda på två år fram till årsstämman 2020.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats:

- Under tiden fram till årsstämman av Stefan Perkhofer, Berndt Cedergren, Camilla Mattsson och Mats Hansson två i förening;
- Från årsstämman 2019 av Stefan Perkhofer, Berndt Cedergren, Camilla Mattsson och Jurgen Kvist två i förening.

Revisorer

Vid föreningsstämman 2019 omvaldes Mauro Torres som revisor och Helena Rudander som revisorssuppleant för ett år. HSB:s Riksförbund har som revisor i föreningen utsett BoRevision i Sverige AB.

Valberedningen

På föreningsstämman 2019 valdes som valberedning Addie Jensen (sammanställande), Lisbeth Selim och Karsten Farkas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter:	96 st.
Överlåtelser under året:	8 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar:	5 st.

Under räkenskapsåret har två nya upplåtelseavtal utfärdats i föreningen. Detta med anledning av ombildningen av lägenhet 20C405 och lägenhet 20A505 från hyresrätt till bostadsrätt.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	140 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	141 st.

Under året har 9 medlemmar lämnat föreningen och 10 medlemmar tillkommit.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen representerar bostadsrättsföreningen och har ansvar både mot medlemmarna och som fastighetsägare gentemot myndigheter och hyresgäster. Det är den s.k. löpande förvaltningen som är det som under året genererar mest arbete för styrelsen.

Styrelsens ansvar för fastigheten och dess funktioner innebär inte bara att det ska skottas och sandas utan t.ex. också att man måste vara insatt i olika skyddslagstiftningar gällande fastighetsägare såsom miljölagstiftning och brandföreskrifter m.m. Som inpass på det sistnämnda kan nämnas årets arbete med föreningens framtida sophertering samt de tolv utförda brandskyddsgenomgångarna i fastigheten.

Utöver detta måste vi som fastighetsägare genomföra olika egenkontroller med jämna mellanrum, vissa varje år. Exempel på detta är kontroll av hissar, portar och ventilation. Arbetet med den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som skulle vara klart under 2019 visade sig ge betydligt mer arbete än vi räknat med. Orsaken var bland annat att en del medlemmar byggt om i sina lägenheter och då förändrat ventilationen vilket inte är tillåtet.

Under året arbetar styrelsen med föreningens underhållsplan och genomför en fastighetsbesiktning. Det ger en tydlig dokumentation av alla fastighetens delar, vilket år dessa bör åtgärdas samt en kostnadsbild över samtliga underhållsätgärder. Underhållsplanen är ett viktigt hjälpmedel för framtida styrelser, budgetarbeten och för att säkerställa krav från myndigheter.

Styrelsen arbetar dagligen med teknisk kontroll och åtgärddar lättare fel och brister i fastigheten.

Föreningens ekonomi är också en viktig del av styrelsens arbete. Styrelsen har ett nära samarbete med föreningens banker för säkerställa att föreningen har en trygg, säker och god ekonomi. Ett löpande arbete som styrelsen utför kontinuerligt är kontroll och attestering av ca 250 fakturor om året.

En stor och utmärkande del i det ekonomiska och administrativa arbetet är vår strävan att leverera ett professionellt material när det gäller årsredovisningen och andra dokument som behövs för revision. Noggrannhet sätter sin prägel även på styrelsens budgetarbete för kommande års intäkter, kostnader och prognoser för likviditeten.

Förutom sammankomster med medlemmar, entreprenörer och sittningar i olika arbetsgruppsmöten har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Under året har ledamöter i styrelsen arbetat med enskilda insatser enligt ansvarsområde men även deltagit i olika arbetsgrupper.

- Försäljning av två hyreslägenheter och ombildning av dessa till bostadsrätter
- Uppsägning och framtagning av nya avtal för samtliga parkeringsplatser.
- För att effektivisera värmesystem har det installerats trådlösa temperaturgivare i ett antal lägenheter.
- Service för medlemmar samt för övriga intressenter. (Andrahandsuthyrningar, överlåtelse, pantsättningar, informationsbrev, uppdatering av hemsidan, mäklarinformation mm.)
- Påbörjad översyn av fastighetens elförsörjning.
- Påbörjad analys av alternativ för framtida sophantering.
- Upphandling av ny utebelysning gångväg och parkering utomhus.
- Löpande översyn av IT, datasystem, visionstavlor, bokningssystem, GDPR mm.
- Inhämtning av offerter för slipning av marmorgolven i trapphusen.

Sist men inte minst sätter styrelsen stort värde i att den allmänna trivseln upprätthålls, ser till att ordningsregler i stadgarna följs och att medlemmar uppmuntras att dyka upp på städdagar och på annat sätt engagerar sig i föreningen.

Årsavgift och hyror

Hyrorna från föreningens hyresgäster och avgiften från medlemmarna bildar tillsammans föreningens totala intäkter. Årsavgiften i föreningen beräknas till ca 540 kr per kvm/år. Föreningen har sedan 2001 höjt avgiften två gånger varav senast april 2014 med 4 %.

Ekonomi, finansiering och redovisning

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Intäkterna minskade med 31 301 kr jämfört med föregående år. Anledningen till detta är att föreningen ombildade två lägenheter till bostadsrätter vilket medförde ett bortfall av hyresintäkter.

Föreningen amorterade under verksamhetsåret 7,4 miljoner kr vilket resulterade i att skulderna minskade till 22,6 miljoner kr.

Sammantaget av drift- och underhåll, personal, administration, revision samt räntor för räkenskapsåret visar en minskning av kostnaderna på 22 969 kr jämfört föregående år. Denna jämförelse är utan hänsyn till kostnaderna för stamreoveringen som genomfördes under år 2018.

Genom föreningens nyligen (år 2017-2018) omfattande stamreovering av fastigheten, som till stora delar finansierades genom lån, har föreningen ökat sin skuldsättning. Detta har resulterat i att de finansiella kostnaderna för räntor ökade. Prognosen är att fortsatt låga marknadsräntor i kombination med amorteringar av lånen gör att kostnaden för finansiering av tidigare underhåll och reovering kommer att vara stabil eller t.o.m. minska något.

Belåningsgraden per kvm boendeyta är trots det låg, 3 269 kr/m².

Styrelsen arbetar målinriktat med en allmän återhållsamhet samt ett stort engagemang för att hålla nere föreningens utgifter. Genom styrelsens olika kompetenser har det varit möjligt att utöka arbetsuppgifterna för ledamöterna utefter deras kunskaper vilket bland annat sänker kostnaderna både för administrativ och teknisk förvaltning.

Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och konstaterat att föreningens kassaflöde bedöms vara fullt tillräckligt för att utan avgiftshöjning täcka såväl driftkostnader och planerat underhåll.

Föreningens resultat före avskrivningar inklusive finansiella kostnader ger ett överskott på 1 708 014 kr.

Under räkenskapsåret korrigerades en felaktig avskrivning gällande anläggningsobjektet renovering av badrumsstammar från år 2004. Revideringen berör avskrivningsplanens längd för objektet som reducerats kraftigt.

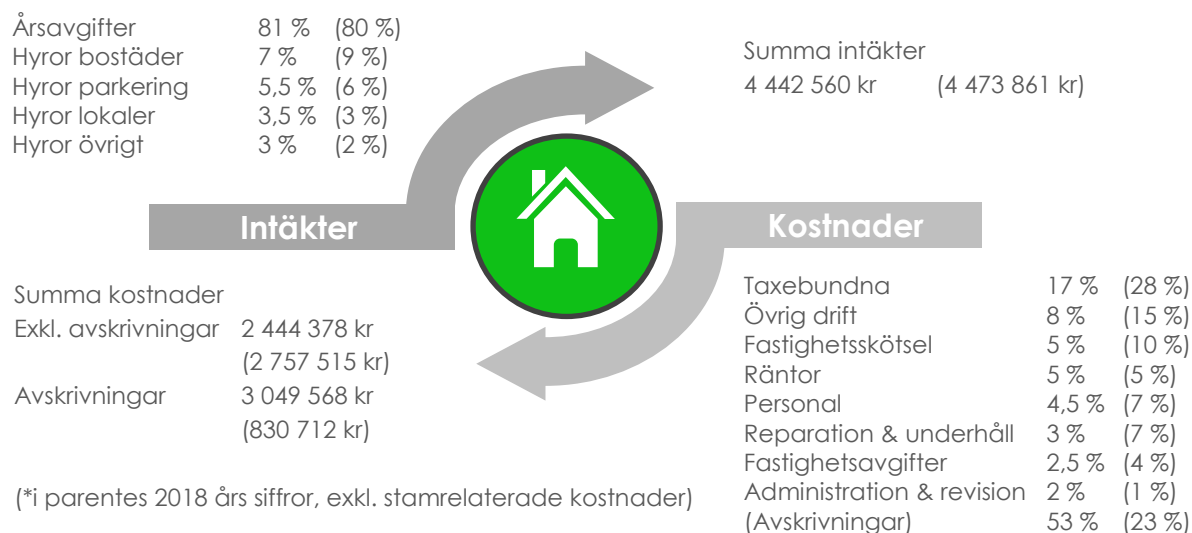
Det får till konsekvens att resterande års avskrivning blir större samt att en extra avskrivning utöver den nya antagna planen genomförts.

Korrigering av avskrivningsperiod för anläggningsobjekt, förbättringsarbeten renovering badrumsstammar 2004.

	Period/år	Värde/avskrivning
Badrumsrenovering IB	2004	5 347 400
Avskrivning	2004-2007	0
Avskrivning	2008-2018	-411 742
Avskrivning	2019	-176 464
Extra avskrivning	2019	-2 112 234
Årets avskrivning	2019	-2 288 698
Utg. bokf. värde	2019	2 646 960
Plan avskrivning	2020-2034	-2 646 960
Plan. årlig avskrivning 3,30 %	2020-2034	-176 464
Plan. utg. bokf. värde	2034	0

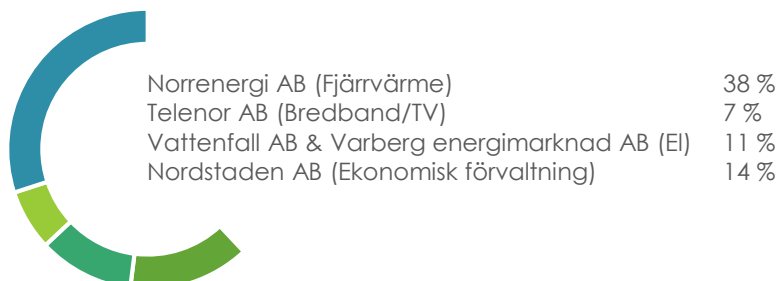


Fördelning av intäkter och kostnader



Föreningens avtal, leverantörer

Fyra leverantörer står för ca 70 % av föreningens utgifter



Övriga avtal

Avtal	Leverantör	Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel/Jour	Aseka AB	Sophämtning	Suez recycling AB
Städning	Amadeus AB	Vatten	Solna vatten AB
Entrémattor	Berendsen AB	Garageport	UNA portar AB
Hissjour/service	Amsler Hiss AB	Snöröjning	Växthuset AB

Flerårsöversikt

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

* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

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. Sedan dess har omfattande underhållsarbeten genomförts. Bland större insatser märks främst omfattande renovering av garaget, renovering av yttertaket samt komplett stamrenovering av fastigheten. Underhållsplanens kostnadsberäkningar har ännu inte uppdaterats efter dessa arbeten och ger därför inte längre en rättvisande bild av framtida underhållsbehov.

Senaste fastighetsbesiktning hösten 2019 visar att föreningen nu inte behöver planera för några mer kostnadskrävande underhållsarbeten de närmaste åren.

I denna situation har styrelsen valt att liksom föregående år reservera 400 000 kr till yttre underhållsfonden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	48 689 054	13 439 282	0	-24 033 528
Ökning av insatskapital	886 112	4 895 904		
<i>Styrelsens disposition</i>				
<i>Reservering till underhållsfond</i>			400 000	-400 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>			0	0
Årets resultat 2019				-1 341 554
Belopp vid årets utgång	49 575 166	18 335 186	400 000	-25 775 082

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-24 033 528
Reservering till underhållsfond	-400 000
Årets resultat	-1 341 554
	-25 775 082

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, 25 775 082 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	2019	2018
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	4 442 560	4 473 861
Summa rörelseintäkter		4 442 560	4 473 861
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 172 339	-13 769 140
Personalkostnader	4	-272 039	-270 574
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-3 049 568	-830 712
Summa rörelsekostnader		-5 493 946	-14 870 426
Rörelseresultat		-1 051 386	-10 396 565
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader		-290 168	-171 525
Summa finansiella poster		-290 168	-171 525
Resultat efter finansiella poster		-1 341 554	-10 568 090
Årets resultat		-1 341 554	-10 568 090

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<i>Tillgångar</i>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	63 809 528	66 676 002
Inventarier, verktyg och installationer	6	357 068	540 162
Summa materiella anläggningstillgångar		64 166 596	67 216 164
Summa anläggningstillgångar		64 166 596	67 216 164
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21	7
Övriga fordringar		26 403	26 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 260	117 654
Summa kortfristiga fordringar		154 684	144 064
Kassa och bank		1 430 718	1 360 719
Summa kassa och bank		1 430 718	1 360 719
Summa omsättningstillgångar		1 585 402	1 504 783
Summa tillgångar		65 751 998	68 720 947

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 910 352	62 128 336
Fond för yttre underhåll		400 000	0
Summa bundet eget kapital		68 310 352	62 128 336
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 433 528	-13 465 438
Årets resultat		-1 341 554	-10 568 090
Summa fritt eget kapital		-25 775 082	-24 033 528
Summa eget kapital		42 535 270	38 094 808
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	22 600 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		22 600 000	30 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		152 588	127 368
Skatteskulder		9 060	12 938
Övriga skulder		73 798	70 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		381 282	415 322
Summa kortfristiga skulder		616 728	626 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 751 998	68 720 947

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 051 386	-10 396 565
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 049 568	830 712
Erlagd ränta		-290 168	-171 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 708 014	-9 737 378
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av kundfordringar		-14	2 861
Minskning (+) av fordringar		-10 606	146 359
Ökning (+)/minskning (-) av leverantörsskulder		25 220	-1 842 660
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder		-34 631	-192 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 687 983	-11 623 234
Finansieringsverksamheten			
Försäljning av bostadsrätter		5 782 016	
Upptagna långfristiga lån		0	4 900 000
Amortering långfristiga lån		-7 400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 617 984	4 900 000
Förändring av likvida medel		69 999	-6 723 235
Likvida medel vid årets början		1 360 719	8 083 954
Likvida medel vid årets slut		1 430 718	1 360 719

NOTER OCH UNDERSKRIFTER

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
Renovering badrum*	30 år

*Rättelse av fel gällande anläggningsobjektet Renovering badrum från 2004. Rättelsen berör avskrivningsplanens längd för objektet som reducerats kraftigt. Resultatet för 2019 har belastats med 2 288 698 kr som en konsekvens av detta.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 602 078	3 573 455
Hyror bostäder	313 642	395 526
Hyror lokaler	158 928	155 662
Hyror garage/parkering	245 800	246 050
Övrigt	122 112	103 168
Summa	4 442 560	4 473 861

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	44 880	45 000
Snöröjning/sandning	64 451	48 863
Städning, entrémattor	112 579	82 438
Övrigt	60 229	189 988
Summa fastighetskostnader	282 139	366 289
Reparationer	163 274	241 211
Underhåll, stambyte	0	10 987 440
Summa reparation, underhåll	163 274	11 228 651
El	194 640	200 691
Fjärrvärme	635 831	660 244
Vatten	95 600	91 461
Sopor	80 493	69 959
Summa taxebundna kostnader	1 006 564	1 022 357
Försäkring	69 737	72 311
Kabel-tv & bredband	236 692	232 940
Förvaltningsarvode	122 149	118 257
Övriga driftskostnader	23 745	1 184
Fastighetsskatt/avgift	156 300	155 190
Revisionsarvode	18 381	18 052
Konsultarvode, stambyte	0	466 284
Administration	93 358	87 625
Summa övriga driftskostnader	720 362	1 151 843
Summa Drift- och underhållskostnader	2 172 339	13 769 140

Not 4 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode, internrevisor och valberedning	207 000	206 000
Sociala avgifter	65 039	64 574
Summa	272 039	270 574

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Byggnad, anskaffningsvärde	45 627 578	45 627 578
Fastighetsförbättringar intill 2014	7 647 698	7 647 699
Mark	21 898 045	21 898 045
Utgående anskaffningsvärden	75 173 322	75 173 322
Ingående avskrivningar	-8 497 320	-7 882 116
Årets avskrivningar, se även förvaltningsberättelsen	-2 866 474	-615 204
Utgående avskrivningar	-11 363 794	-8 497 320
Redovisat värde	63 809 528	66 676 002
Taxeringsvärden		
Mark	108 299 000	64 036 000
Byggnader	76 561 000	69 113 000
Summa	184 860 000	133 149 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installation

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	2 466 711	2 466 711
Utgående anskaffningsvärden	2 466 711	2 466 712
Ingående avskrivningar	-1 926 550	-1 711 042
Årets avskrivningar	-183 093	-215 508
Utgående avskrivningar	-2 109 643	-1 926 550
Redovisat värde	357 068	540 162

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2019	2018
Nordea, 2021-09-28, 0,864 %	13 100 000	13 100 000
Nordea, 2020-12-23, 0,698 %	3 500 000	4 900 000
Nordea, 2021-11-17, 0,950 %	6 000 000	6 000 000
Nordea, slutbetalt under 2019	0	6 000 000
Summa	22 600 000	30 000 000

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2019	2018
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

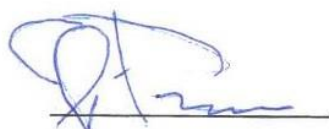
Inga väsentliga händelser har inträffat.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Solna april 2020



Stefan Perkhofer

Ordförande



Berndt Cedergren



Camilla Mattsson



Niklas Birgeron



Jurgen Kvist



Bo C Johanson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den ^{23/4} 2020.



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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 5-20.

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 uppger, 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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

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.

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.

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 fortlopande 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 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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 23/9 2020

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mauro Torres
Av föreningen vald revisor

Liten ordlista

Årsredovisning:

Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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.

Den ekonomiska redovisningen:

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

Resultaträkningen:

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

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.

Avskrivningar:

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

Anläggningstillgångar:

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t.ex. föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar:

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

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.

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.

Soliditet:

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

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.



Kontakt:

HSB Brf Vimpeln 20
Klippgatan 20 B
171 47 Solna
styrelse@vimpeln20.se
www.vimpeln20.se

Org nr: 769604-5785

Ekonomisk förvaltare:

HSB Brf Vimpeln 20
c/o Nordstaden AB
Storgatan 45
171 52 Solna

SP 2019