



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Vimpeln

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Vimpeln med säte i Gävle org.nr. 785000-2713 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Strömsbro 63:5	1963-01-01	

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2400
25	garage	0
15	bilplatser	0
Totalt 65 objekt		2400

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Hultgren	Ordförande
Hans Brolin	Ledamot
Magnus Grip	Ledamot
Håkan Jansson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Hultgren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: styrelsens ledamöter, två i förening.

Firman tecknas enligt ovan av ordförande eller ledamot, två i förening.

Revisorer har varit: Daniel Lindbom vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Birgitta Davidsson och Jessica Rudd, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 17 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 med +10,2%.

En förändring av årsavgiften med +14,8% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-10.

Föreningen har beslutat att friköpa tomten och styrelsen har förberett köpet.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2021	Målning av fasader och tak
2020	Filmning av avloppsstammar utanför husen
2019	Låsbyte ytterdörrar, målning av garagedörrar
2018	Ny yta på förstubroar och målning av räcken

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Friköpa tomt
2023	Projektera spindelventiler och vattenledningar
2023	Projektera dränering
2024	Underhåll radiatorkrets och filter
2024	Energieffektivisering/solceller/laddstolpar enligt utredning Gävle Energi
2024	Projektering trädgård

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	49	103	153	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 784	3 825	3 866	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	182	170	162	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	452	398	343	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	628	613	613	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	633	615	616	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 518	1 475	1 479	1 477	1 476
Resultat efter finansiella poster, tkr	-259	-263	153	84	48
Soliditet, %	-24	-20	-16	-18	-19

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	337 000	0	0	337 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	831 024	0	-38 033	792 991
S:a bundet eget kapital, kr	1 168 024	0	-38 033	1 129 991
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 471 185	-262 892	38 033	-2 696 044
Årets resultat, kr	-262 892	262 892	-259 216	-259 216
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 734 077	0	-221 183	-2 955 260
S:a eget kapital, kr	-1 566 053	0	-259 216	-1 825 269

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 104 000 kr samt ianspråktagande skett med 142 033 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 734 077
Årets resultat, kr	-259 216
Reservation till underhållsfond, kr	-104 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	142 033
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 955 260

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 955 260

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 518 228	1 475 324
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 518 228	1 475 324
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 084 207	-954 985
Underhåll enligt plan	Not 4	-142 033	-331 649
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 986	-76 606
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-62 372	-72 072
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 454	-179 180
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 624 052	-1 614 491
RÖRELSERESULTAT		-105 824	-139 167
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		262	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 654	-123 857
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-153 392	-123 725
ÅRETS RESULTAT		-259 216	-262 892

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 441 378	6 675 833
Pågående nyanläggningar	Not 9	19 750	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 461 128</u>	<u>6 675 833</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 461 128</u>	<u>6 675 833</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 187 356	1 150 861
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 689	1 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	58 874	55 067
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 247 919</u>	<u>1 207 616</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	21 226	22 476
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>21 226</u>	<u>22 476</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 269 144</u>	<u>1 230 092</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 730 273</u>	<u>7 905 924</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	337 000	337 000
Fond för yttre underhåll	792 991	831 024
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 129 991	1 168 024
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 696 044	-2 471 185
Årets resultat	-259 216	-262 892
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-2 955 260	-2 734 077
Summa eget kapital	-1 825 269	-1 566 053
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 5 232 049	4 149 465
<i>Summa långfristiga skulder</i>	5 232 049	4 149 465
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 849 223	5 029 807
Medlemmarnas inre fond	Not 14 52 610	52 610
Leverantörsskulder	67 889	0
Aktuell skatteskuld	Not 15 26 056	22 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 327 714	217 537
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	4 323 492	5 322 512
Summa skulder	9 555 541	9 471 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 730 273	7 905 924

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	805 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 507 500	1 470 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	4 600	4 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 783	473
Övriga primära intäkter och ersättningar	345	51
	1 518 228	1 475 324
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-94 907	-104 517
El	-71 720	-40 175
Uppvärmning	-284 373	-295 038
Tomträttsavgäld	-57 920	-57 920
Vatten	-81 179	-72 829
Renhållning	-56 396	-57 985
TV, bredband, iptelefoni	-23 628	-22 954
Obligatoriska besiktningar	-5 993	0
Förvaltningskostnader *	-132 984	-47 446
Försäkringar	-37 466	-35 725
Fastighetsskatt	-221 850	-213 100
Övriga driftskostnader	-15 791	-7 296
	-1 084 207	-954 985
* varav 41 793 kr av snörenhållningen avser 2021.		
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll del av målning	-99 033	-331 649
Underhåll VS-arbeten	-43 000	0
	-142 033	-331 649
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 404	-10 261
Övriga förvaltningskostnader	-57 631	-52 956
Kostnader överlåtelse och panter	-5 794	-1 425
Föreningsverksamhet	-619	-464
Konsulter	-10 038	0
Medlemsavgifter HSB	-15 500	-11 500
	-100 986	-76 606
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-47 460	-51 880
Löner för anställda	0	-2 750
Övriga personalkostnader	0	-278
Sociala avgifter	-14 912	-17 165
	-62 372	-72 072
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-234 454	-179 180
	-234 454	-179 180

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

8 684 119

7 357 524

Årets investering byggnader

0

1 326 595

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**8 684 119****8 684 119****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 008 286

-1 829 106

Årets avskrivningar byggnader

-234 454

-179 180

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 242 740****-2 008 286****Utgående redovisat värde****6 441 378****6 675 833**

Redovisade värden byggnader

6 441 378

6 675 833

Fastighetsbeteckning: Strömsbro 63:5 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1963	22 710 000	12 700 000	35 410 000	35 410 000
		22 710 000	12 700 000	35 410 000	35 410 000

Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

9 683 000

9 683 000

Summa ställda säkerheter**9 683 000****9 683 000****Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering, Solceller och fordonsladdning

19 750

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

19 750**0****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

1 689

1 689

1 689**1 689****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

40 253

37 466

Förutbetald kabel-TV och bredband

6 509

5 906

Förutbetald HSB Södra Norrland

12 112

11 695

58 874**55 067**

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 BANK

Handelsbanken

21 226

22 476

21 226**22 476****Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebedring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,49%	2026-06-01	1 979 325	22 276
Stadshypotek		1,34%	2023-03-30	443 906	6 065
Stadshypotek		1,34%	2023-03-30	999 308	13 650
Stadshypotek		2,99%	2025-06-01	2 337 500	25 000
Stadshypotek		1,58%	2024-12-30	972 500	10 000
Stadshypotek		0,70%	2023-09-01	1 197 640	12 640
Stadshypotek		2,90%	2023-05-15	1 151 093	12 312
				9 081 272	101 943

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 232 049

Nästa års amortering av långfristig skuld

101 943

Lån som ska konverteras inom ett år

3 747 280

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 849 223

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

392 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

8 587 329

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

52 610

52 610

52 610**52 610****Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

20 820

22 558

Slutskatteskuld föregående år

5 236

0

26 056**22 558****Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden

39 267

39 267

Upplupna sociala avgifter

12 338

12 338

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

61 604

39 901

Upplupna räntekostnader

11 973

7 584

Upplupen revision

10 950

10 171

Upplupen kostnad reparation och underhåll

48 975

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

142 607

108 276

327 714**217 537**

2022-12-31

2021-12-31

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Eva Hultgren.....
Hans Brolin.....
Håkan Jansson.....
Magnus Grip

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

.....
Daniel Lindbom
Revisor vald av föreningsstämman.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vimpeln i Gävle, org.nr. 785000-2713

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vimpeln i Gävle för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 i Gävle för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Lindbom
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs brf Vimpeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA HULTGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 10:36:41



HÅKAN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 11:37:40



MAGNUS GRIP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 08:21:15



HANS BROLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 08:04:36



DANIEL LINDBOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 21:48:54



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:46:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs brf Vimpeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL LINDBOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 21:49:35



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:46:34



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.