



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Vimpeln



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vimpeln med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0903 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-02-01. Nya stadgar har antagits på stämman 2024-04-25. Ansökan om registrering har skickats till Bolagsverket 2025-01-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vimpeln 30	1947-01-01	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	929
9	p-platser	0
Totalt 21 objekt		929

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 9 st 3 rok, 2 st 4 rok.
Två av föreningens 12 lägenheter är sammanslagna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Nina Bosshard	Ordförande	2023-05-16
Linda Wahlman	Ledamot	2024-04-25
Sofia Weimer	Ledamot	2024-04-25
Fredrik Grape	Suppleant	2024-04-25



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nina Bosshard och Fredrik Grape.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Linda Wahlman och Nina Bosshard.

Revisorer har varit Maria Sukhova med Joakim Häll som suppleant från Kungsbron Borevision AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Gabrielle Saller (sammankallande) och Lennart Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-05.

Det inköpta cykelstället har installerats och nu går det att låsa fast cyklarna i ram på gården.

Föreningen har köpt in nya entrépartier till båda ingångar. Detta var en åtgärd som var planerat till 2027 men som flyttades fram i planeringen efter önskemål från medlemmarna. Målet var att öka säkerheten då det fanns några inbrottsförsök och de gamla portar började bli slitna och lätta att ta sig in.

Den lilla tvättmaskinen har bytts ut till en helt ny efter att de hade fått ett fel som skulle vara kostsamt att åtgärda. Dessutom har föreningen kunnat köpa in en begagnat stor tvättmaskin som reserv som är av samma modell som den befintliga men som är nyare.

Under vårstädningen har vi utfört de vanliga mindre åtgärder och fix, men under årets höststädning har föreningen utöver det vanliga även utökat sopsorteringen till en full återvinning inklusive plast, pappersförpackning, glas- och metallinsamling. Vid det tillfället hämtades även den begagnade stora tvättmaskinen från en förening i närheten och har ställts i pannrummet som reserv när den stora slutar fungera.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1980	Balkongrenovering
1997	Byte av fönster
2007	Stambyte
2016	Byte av belysning i trappuppgångar
2017	Renovering av källarbelysning och byte av frånluftsfläkt
2018	Installation av nytt torkaggregat och komplettering av ytterbelysning
2019	Relining av bottenplatta och OVK
2020	Målning av källare och byte av termostater
2021	Komplettering målning källare, byte av fler termostater
2023	Målning av staket
2024	Nya entrépartier till båda trappuppgångar

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

- OVK besiktning
- elbesiktning
- byte av elcentralutrustning möjligen i samband med solcellsanläggning
- solceller, gemensamhetsel, laddstolpar till elbil
- se över hänggrännor och stuprör samt målningsarbeten av taksprång i samband med att takställningar finns på plats

Enligt underhållsplan finns en del åtgärder listade som inte nödvändigtvis kommer att behöva göras:

- klinkargolv, betongplattor vid bersån/cykelparkering, belysning i tvättstugan, byte av kakelvägg i tvättstugan

Styrelsen ser alltid över om en åtgärd verkligen behövs och samtidigt inte skjuta nödvändiga åtgärder framåt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	150	132	181	179	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 778	1 846	1 924	2 002	2 081
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 778	1 846	1 924	2 002	2 081
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	277	279	261	254	0
Årsavgifter, kr/kvm	708	675	643	618	618
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	98	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	732	696	667	642	639
Nettoomsättning, tkr	673	641	611	588	585
Resultat efter finansiella poster, tkr	27	48	88	63	89
Soliditet, %	24	22	20	17	14

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet, energikostnad) har inte räknats ut för år 2020.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	31 433	0	0	31 433
Underhållsfond, kr	322 867	0	-16 293	306 574
S:a bundet eget kapital, kr	354 300	0	-16 293	338 007
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	149 364	48 438	16 293	214 095
Årets resultat, kr	48 438	-48 438	27 316	27 316
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	197 802	0	43 609	241 411
S:a eget kapital, kr	552 102	0	27 316	579 418

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 27 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 293 kr.
I underhållsfond ingår reservfond med 27 514kr.

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	197 802
Årets resultat, kr	27 316
Reservation till underhållsfond, kr	-27 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 293
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	241 411

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	241 411

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	672 528	641 184
Övriga rörelseintäkter	3	7 072	5 127
Summa rörelseintäkter		679 600	646 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-403 500	-412 126
Övriga externa kostnader	5	-57 933	-47 270
Underhåll enligt plan	6	-43 293	-7 708
Personalkostnader och arvoden	7	-7 885	-7 602
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-68 430	-66 341
Summa rörelsekostnader		-581 041	-541 048
Rörelseresultat		98 559	105 262
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 248	-56 824
Summa finansiella poster		-71 243	-56 824
Resultat efter finansiella poster		27 316	48 438
Årets resultat		27 316	48 438

Tilläggsupplysning

Årets resultat	27 316	48 438
Reservering till fond yttre underhåll	-27 000	-35 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	43 293	7 708
Överskott	43 609	21 147

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 985 221	1 844 813
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 985 221</i>	<i>1 844 813</i>
Summa anläggningstillgångar		1 985 221	1 844 813
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		531	634
Avräkningskonto HSB Östra		370 425	593 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 921	37 611
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>409 877</i>	<i>631 536</i>
Summa omsättningstillgångar		409 877	631 536
SUMMA TILLGÅNGAR		2 395 097	2 476 349

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		31 433	31 433
Reservfond		27 514	27 514
Fond för yttre underhåll		279 060	295 353
<i>Summa bundet eget kapital</i>		338 007	354 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		214 095	149 364
Årets resultat		27 316	48 438
<i>Summa fritt eget kapital</i>		241 411	197 802
Summa eget kapital		579 418	552 102
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	438 000	462 000
Summa långfristiga skulder		438 000	462 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	11	1 213 908	1 252 575
Leverantörsskulder		32 269	82 943
Aktuella skatteskulder		2 722	5 513
Övriga skulder	12	13 257	12 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	115 524	108 242
Summa kortfristiga skulder		1 377 680	1 462 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 395 097	2 476 349

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	27 316	48 438
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	68 430	66 341
Kassaflöde från löpande verksamhet	95 745	114 779
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 207	-3 347
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-45 900	17 492
Kassaflöde från löpande verksamhet	48 638	128 925
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-208 837	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-62 667	-72 760
Årets kassaflöde	-222 866	56 165
Likvida medel vid årets början	593 291	537 126
Likvida medel vid årets slut	370 425	593 291

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,3 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter

658 152

626 808

Hyror

17 472

17 472

Hyresbortfall

-3 096

-3 096

Summa nettoomsättning**672 528****641 184**

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelse- & pantsättningsavgift

4 012

0

Elstöd

0

5 127

Återbäring Länsförsäkringar

3 060

0

Övriga rörelseintäkter**7 072****5 127**

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	25 105	25 280
Elavgifter	25 130	24 466
Uppvärmningsavgifter	189 009	188 104
Vatten och avlopp	43 003	46 456
Sophämtning	19 325	13 374
Försäkringar	29 871	27 508
Kabel-tv	22 516	21 434
Fastighetsskötsel	33 160	25 647
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	16 382	22 246
Övriga kostnader	0	17 611
Summa driftskostnader	403 500	412 126

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	17 593	12 882
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	27 523	26 520
Övriga förvaltningskostnader	1 804	1 657
Konsultarvoden	0	4 412
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	1 886	1 800
Överlåtelse- & pantsättningsavgift	4 583	0
Underhållsplan	4 545	0
Summa övriga externa kostnader	57 933	47 270

6 Underhåll enligt plan	2024	2023
Underhåll enligt plan	43 293	7 708
Summa underhåll enligt plan	43 293	7 708

7 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	6 000	6 000
Sociala avgifter	1 885	1 602
Summa personalkostnader och arvoden	7 885	7 602

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2066	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1947	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 767 930	2 767 930
Ingående anskaffningsvärde mark	240 000	240 000
Årets investering byggnader (entrépartier)	208 837	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 216 767	3 007 930
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 163 117	-1 096 776
Årets avskrivningar	-68 430	-66 341
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 231 547	-1 163 117
Utgående redovisat värde	1 985 221	1 844 813
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 411 000	4 411 000
Totalt taxeringsvärde	12 411 000	12 411 000
Fastighetsbeteckning: Vimpeln 30		

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	57 488	57 488
Utgående anskaffningsvärde	57 488	57 488
Ingående avskrivningar enligt plan	-57 488	-57 488
Utgående avskrivning enligt plan	-57 488	-57 488
Utgående redovisat värde	0	0

10 Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	4,34	2025-01-21	42 000	50 000
Stadshypotek AB	4,14	2025-01-30	598 760	608 791
Stadshypotek AB	3,89	2025-02-13	50 769	52 053
Stadshypotek AB	3,89	2025-02-13	448 379	459 731
Stadshypotek AB	4,34	2025-01-13	50 000	58 000
Stadshypotek AB	4,20	2027-01-30	462 000	486 000
			1 651 908	1 714 575
Nästa års amortering beräknas uppgå till			62 636	72 760
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			1 151 272	1 179 815
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			438 000	462 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			250 544	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			1 338 728	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			2 178 000	2 178 000
Summa ställda säkerheter			2 178 000	2 178 000
11 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			62 636	72 760
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			1 151 272	1 179 815
Summa kortfristig skulder till kreditinstitut			1 213 908	1 252 575
12 Övriga skulder			2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt			1 800	1 800
Lagstadgade sociala avgifter			1 885	1 602
Medlemmars reparationsfond/inre fond			9 572	9 572
Summa övriga kortfristiga skulder			13 257	12 974
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			9 572	18 515
Uttag under året			0	-8 943
Utgående värde			9 572	9 572

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	10 725	8 442
Förutbetalda hyror och avgifter	60 680	55 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 119	43 873
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 524	108 242

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Nina Bosshard

Sofia Weimer

Linda Wahlman

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Vald av föreningen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vimpeln, org.nr. 725000-0903

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vimpeln för räkenskapsåret 20240101–20241231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vimpeln för räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Vimpeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NINA BOSSHARD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 16:54:56



LINDA WAHLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-01 kl. 15:07:13



SOFIA WEIMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 19:21:45



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 07:28:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Vimpeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 07:27:43



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.