



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Org.nr. 725000-4707

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-09-01 - 2020-08-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-09-27. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 februari 2020.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Tobbe Hallberg	Ordförande	
Andreas Nilsson	Vice ordförande	i tur att avgå
Renata Wikström	Sekreterare	
Christina Holm	Vice sekreterare	i tur att avgå
Rebecca Bernhard	Studieorganisatör	
Henrik Lindqvist	Ledamot	
Elizabeth Hallin	Ledamot	i tur att avgå
Per Nordin	Ledamot utsedd av HSB	
Mikael Landberg	Suppleant	i tur att avgå

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer har under året varit Gunilla Rosengren och Lisbeth Lindberg valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

cc



HSB - där möjligheterna bor

**HSB Brf Vilbergen i Norrköping**

Org.nr 725000-4707

### **Fullmäktigeledamot**

Föreningen har utsett Tobbe Hallberg, Renata Wikström, Andreas Nilsson, Mikael Landberg, Henrik Lindqvist, Rebecca Bernhard, Elizabeth Hallin och Christina Holm som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma. Samt Gunilla Rosengren, Lisbeth Lindberg, Marita Johansson och Eva Samuelsson som suppleanter.

### **Valberedning**

Valberedningen har varit Marita Johansson (sammankallande), Eva Samuelsson och Helena Ejlerung.

### **Studie- och fritidsverksamhet**

Under hösten 2019 anordnades det för fritidsverksamheten följande:

En shoppingresa till Ullared, julbingo och julgransplundring.

All övrig planerad fritidsverksamhet fr.o.m. februari 2020 blev inställd p.g.a. covid-19.

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningens egendom omfattar fastigheterna i kv Rubinen 1-6 som uppfördes under åren 1967-71. Föreningen innehar 786 bostäder om 52 393 m<sup>2</sup> samt lokaler om 1 339 m<sup>2</sup>. Föreningen har även 141 st garage, 100 st parkeringsplatser med elstolpar och ett antal mc-, husvagn- och släpvagnsplatser för sina medlemmar.

Lägenhetsfördelning:

280 st	1 rum och kök
306 st	2 rum och kök
195 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Medellägenhetsyta 67 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

### **Fastighetsunderhåll**

Byggnaderna underhålls kontinuerligt.

Under 1990-talet har nedanstående större renoveringsåtgärder utförts:

- \* Helrenovering av hissar.
- \* Ny takbeläggning.
- \* Helrenovering av garage.
- \* Asfaltering och ny ytterbelysning.
- \* Renovering i tvättavdelningar.
- \* Omfogning av fasader.
- \* Renovering av balkonger och byte av fönster.
- \* Byte och nyinstallation av elstolpar vid p-platser.
- \* Renovering av lekplatser.
- \* Energibesparande trapphusbelysning har installerats.

Under 2000-talet har nedanstående större renoveringsåtgärder utförts:

- \* Förbättringsåtgärder ventilation.
- \* Byte av undercentraler.
- \* PCB-sanering.
- \* Byte av VVC-pumpar.
- \* Installation av bredband.
- \* Datorisering av styr- och reglerutrustning.
- \* Iordningsställande av grovtvättstuga.



HSB - där möjligheterna bor

**HSB Brf Vilbergen i Norrköping**

Org.nr 725000-4707

2005 infördes kollektiv mätning av hushållsel.  
2009 slutfördes en genomgripande renovering av badrum och utbyte av vatten - och avloppsledningar samt förbättrande av ventilationen till en kostnad om 122 mkr, varav 75 mkr aktiverades under byggnader och resterande disponerades ur fonden för yttre underhåll.  
2010 lades nytt golv i tvättstugorna in och OVK-besiktning och garantibesiktningar genomfördes.  
2012 har postboxar satts upp och energibesparande LED-belysning monterats i trapphusen.  
2013 har miljöhus uppförts, som var helt i drift hösten 2013.  
2015 förnyelse av lekplatser.  
2016 ombyggnad av Träffpunkten.  
2016/2017 byte av 36 st källarytterdörrar har gjorts. Den yttre miljön vid Träffpunkten har även iordningställts.  
2017 i september tecknade föreningen ett nytt avtal med Telia som innebär att samtliga hushåll i föreningen får bredbandsuppkoppling med en hastighet på 100 Mbit, för både utgående och inkommande trafik. Detta avtal sträcker sig t.o.m. 2023-02-08.  
2019 påbörjades projektet med byte av lägenhetsdörrar och fönster i fastigheterna, samt byte av låssystem. Lekplatserna har även upprustats.

### **Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning (Administration och vicevärdsavtal)
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Teliasonera	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Håkan Lundgren fungerat.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Stadseenlig inre fastighetsbesiktning har utförts 8 november 2019 och yttre fastighetsbesiktning har utförts 6 maj 2020 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

### **Underhåll/investeringar**

Under året har större underhåll/investeringar genomförts.

Projektet med byte av lägenhetsdörrar och fönster, samt byte av låssystem har löpt på under verksamhetsåret. Lägenhetsdörrarna blev klara under maj 2020. Finansieringen för detta har skett med eget kapital, samt ett nytt lån på 35 mkr som togs i oktober månad 2020.

Kommande verksamhetsår kommer fönsterbytet att fortgå.  
Styrelsen planerar att utbyte av entrépartier ska ske samt ommålning av trapphus.  
Hissbyte kommer även att ske i fastigheterna. Finansieringen för hissbyte kommer att ske med ett nytt lån på 15 mkr som upptas från 1 januari 2021.

cc



HSB - där möjligheterna bor

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Tomträttskontrakten med Norrköpings kommun är oförändrade fram till 2027-12-31 avseende Rubinen 1, 2, 3 samt år 2028-12-31 för Rubinen 4. Avseende Rubinen 5 gäller kontrakt till 2029-12-31 och för Rubinen 6 gäller kontrakt till 2030-12-31.

### Övrig föreningsinformation

Medlemstidningen RUBINEN har utgetts med fyra nummer under året. Föreningens hemsida har adress [www.brffvilbergen.se](http://www.brffvilbergen.se). Hemsidan uppdateras kontinuerligt.

### Medlemsinformation

Under året har 56 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 935 (fg år 924). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. Norrköpings kommun äger 41 st lägenheter. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2020/2021 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har därför beslutat att höjning ska ske med 5 % av årsavgifterna, garage, p-platser och förråd från och med 1 januari 2021.

### Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	32 715	32 718	32 713	32 722	32 718
Årets resultat, tkr	3 812	3 886	5 822	5 310	6 418
Balansomslutning, tkr	141 592	138 727	132 104	140 326	134 548
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	624	624	624	624	
Driftkostnad, kr/kvm *	471	476	447	432	
Ränta, kr/kvm	12	13	14	19	
Lån, kr/kvm	1 088	1 111	1 137	1 331	
Fond för yttre underhåll, tkr	33 982	33 061	32 676	31 783	
Likviditet %	140 %	373 %	581 %	228 %	
Soliditet %	52 %	50 %	50 %	43 %	

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning). Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

\*I driftkostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Vilbergen i Norrköping

Org.nr 725000-4707

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2012 med 4 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 624 kr/m<sup>2</sup>.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 808 900	33 060 868	28 918 245	3 885 584	69 673 597
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			3 885 584	-3 885 584	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		2 026 000	-2 026 000		0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 104 855	1 104 855		0
Årets resultat				3 811 638	3 811 638
Belopp vid årets utgång	3 808 900	33 982 013	31 882 684	3 811 638	73 485 235

### Förslag till resultatdisposition

#### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	31 882 684
Årets resultat	3 811 638
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>35 694 322</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	35 694 322
-----------------------------------	------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *cc*

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	33 323 106	33 330 610
Övriga rörelseintäkter	3	524 164	1 206 823
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>33 847 270</b>	<b>34 537 433</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-22 157 675	-22 614 656
Övriga externa kostnader	5	-2 797 429	-2 691 501
Underhåll enligt plan	6	-1 104 855	-1 530 371
Personalkostnader och arvoden	7	-365 783	-248 753
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 992 656	-2 946 637
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-29 418 398</b>	<b>-30 031 918</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 428 872</b>	<b>4 505 516</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 346	53 456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-664 580	-673 387
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-617 234</b>	<b>-619 931</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 811 638</b>	<b>3 885 584</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 811 638</b>	<b>3 885 584</b>

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat	3 811 638	3 885 584
Reservering till fond yttre underhåll	-2 026 000	-1 915 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 104 855	1 530 371
<b>Överskott</b>	<b>2 890 493</b>	<b>3 500 955</b>

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vilbergen i Norrköping

725000-4707

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	106 347 631	90 507 807
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	197 529	291 903
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	10	19 635 985	8 053 034
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>126 181 145</b>	<b>98 852 744</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>126 181 645</b>	<b>98 853 244</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 143	15 522
Övriga fordringar		67 365	17 761
Avräkningskonto HSB Östra		4 111 534	13 925 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 228 546	1 166 076
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 423 588</b>	<b>15 124 954</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	9 500 000	24 400 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>9 500 000</b>	<b>24 400 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	486 352	349 070
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>486 352</b>	<b>349 070</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 409 940</b>	<b>39 874 024</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>141 591 584</b>	<b>138 727 268</b>

ce



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vilbergen i Norrköping

725000-4707

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 808 900	3 808 900
Fond för yttre underhåll		33 982 013	33 060 868
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 790 913</b>	<b>36 869 768</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		31 882 684	28 918 245
Årets resultat		3 811 638	3 885 584
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>35 694 322</b>	<b>32 803 829</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>73 485 236</b>	<b>69 673 598</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	43 686 384	42 567 292
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 686 384</b>	<b>42 567 292</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	14 748 418	17 151 524
Leverantörsskulder		3 056 875	3 865 394
Aktuella skatteskulder		120 279	96 050
Övriga skulder	16	1 980 200	1 926 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 514 192	3 446 435
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 419 965</b>	<b>26 486 378</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>141 591 584</b>	<b>138 727 268</b>

cc



**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 1,61 %.

Miljöhus 1,78 %.

Träffpunkten (f.d. Dagcentralen) 4 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år, förutom träningsredskap i Träffpunkten där avskrivning sker med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde.

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.

Föreningen har inget underskottsavdrag enligt senaste lämnade inkomstdeklaration.

2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	32 715 277	32 718 144
Hyrer	775 362	771 507
Hysesbortfall	-12 760	-4 268
Avsättning till inre fond	-154 773	-154 773
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>33 323 106</b>	<b>33 330 610</b>

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Gemensamhetslokal	293 550	293 895
Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift	109 961	120 666
Återbäring från Länsförsäkringar	79 249	65 842
Bonus HSB	0	695 889
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	17 705	20 131
Gästrum / Övernattningsrum	23 700	10 400
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>524 164</b>	<b>1 206 823</b>

cc



4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Löpande underhåll	1 375 743	1 689 927
Elavgifter	3 398 075	3 716 371
Uppvärmningsavgifter	5 849 092	6 059 974
Vatten och avlopp	1 731 261	1 538 914
Sophämtning	631 448	605 984
Övrig renhållning	32 702	29 160
Försäkringar	429 567	418 737
Tomträttsavgäld	1 542 752	1 542 752
Kabel-TV	1 735 022	1 694 511
Fastighetsskötsel	4 230 280	4 157 679
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	1 195 474	1 154 602
Övriga kostnader	6 259	6 046
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>22 157 675</b>	<b>22 614 656</b>
5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	23 400	22 400
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	769 323	748 517
Avtal vicevårdsuppdrag	1 203 717	1 149 814
Övriga förvaltningskostnader	237 676	148 159
Konsultarvoden	56 045	0
Medlemsavgift HSB	263 810	263 810
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 487	2 348
Möteskostnader	80 705	60 089
Medlemsaktiviteter	1 830	3 175
Fritidsverksamhet	14 318	172 523
Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift	109 961	120 666
Juridisk konsult	35 157	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>2 797 429</b>	<b>2 691 501</b>
6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	1 104 855	1 530 371
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>1 104 855</b>	<b>1 530 371</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	171 991	109 491
Arvode föreningsvald revisor	13 360	12 370
Övriga arvoden	100 184	75 930
Sociala avgifter	80 248	50 962
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>365 783</b>	<b>248 753</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

cc



HSB - där möjligheterna bor

8 Byggnader

2020-08-31

2019-08-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1967

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	151 363 644	151 363 644
Årets investering byggnader (lägenhetsdörrar)	10 685 072	0
Årets omklassifisering	8 053 034	0
Årets utrangering (dörrar)	-1 985 198	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>168 116 552</b>	<b>151 363 644</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-60 855 838	-58 003 576
Årets utrangering (dörrar)	1 985 198	0
Årets avskrivningar	-2 898 282	-2 852 262
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-61 768 921</b>	<b>-60 855 838</b>

**Utgående redovisat värde**

**106 347 631**      **90 507 807**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	414 000 000	414 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 158 000	3 158 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	235 000 000	235 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 070 000	4 070 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>656 228 000</b>	<b>656 228 000</b>

Fastighetsbeteckning: Rubinen 1, 2, 3, 4, 5 & 6

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

2020-08-31

2019-08-31

Ingående anskaffningsvärde	722 905	722 905
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>722 905</b>	<b>722 905</b>

Ingående avskrivningar enligt plan	-431 002	-336 627
Årets avskrivning enligt plan	-94 375	-94 375
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-525 376</b>	<b>-431 002</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>197 529</b>	<b>291 903</b>
---------------------------------	----------------	----------------

cc



HSB - där möjligheterna bor

**10 Pågående nyanläggningar** 2020-08-31 2019-08-31

Ingående värde	8 053 034	0
Årets omklassifisering	-8 053 034	0
Årets investering (fönsterbyte 2020)	19 635 985	8 053 034
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 635 985</b>	<b>8 053 034</b>

**11 Andra långfristiga värdepappersinnehav** 2020-08-31 2019-08-31

Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**12 Övriga kortfristiga placeringar** 2020-08-31 2019-08-31

Räntebärande konto HSB	9 500 000	24 400 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>9 500 000</b>	<b>24 400 000</b>

**13 Kassa och bank** 2020-08-31 2019-08-31

Swedbank	486 352	349 070
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>486 352</b>	<b>349 070</b>

**14 Skulder till kreditinstitut** 2020-08-31 2019-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,3	2020-09-01	13 702 010	13 939 616
Stadshypotek AB	0,96	2021-12-01	14 049 849	14 360 345
Stadshypotek AB	1,32	2022-12-01	14 894 635	15 254 635
Stadshypotek AB	0,93	2024-09-01	15 788 308	16 164 220
			<b>58 434 802</b>	<b>59 718 816</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 363 216	1 363 216
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	13 385 202	15 788 308
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>43 686 384</b>	<b>42 567 292</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 452 864	5 452 864
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	51 618 722	52 902 736

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar	73 922 000	73 922 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>73 922 000</b>	<b>73 922 000</b>

cc



HSB - där möjligheterna bor

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 363 216	1 363 216
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	13 385 202	15 788 308
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>14 748 418</b>	<b>17 151 524</b>
16 Övriga skulder	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	0	9 066
Lagstadgade sociala avgifter	0	5 195
Medlemmars reparationsfond/inre fond	1 980 200	1 912 714
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>1 980 200</b>	<b>1 926 975</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	1 912 714	1 883 969
Uttag under året	-87 287	-126 028
Avsättning	154 773	154 773
<b>Utgående värde</b>	<b>1 980 200</b>	<b>1 912 714</b>
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	243 653	127 367
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	68 222	35 663
Upplupna räntekostnader	44 532	0
Förutbetalda hyresintäkter	124 425	124 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 448 854	543 267
Förskottsbetalda hyror och avgifter	2 565 566	2 575 993
Avtalsplacerade betalningar	18 940	39 781
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 514 192</b>	<b>3 446 435</b>

OC



MSB - där möjligheterna bor

18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

2020-08-31

2019-08-31

Styrelsen har tagit ett nytt lån på 35 mkr från och med okt 2020, för att finansiera lägenhetsdörrar och fönsterbytet. Det är även beslutat om ännu ett lån på 15 mkr från och med jan 2021, för finansieringen av hissbytet som ska ske i fastigheterna.

Norrköping 2020-12-02

Tobbe Hallberg  
Tobbe Hallberg

Renata Wikström  
Renata Wikström

Andreas Nilsson  
Andreas Nilsson

Henrik Lindqvist  
Henrik Lindqvist

Rebecca Bernhard  
Rebecca Bernhard

Christina Holm  
Christina Holm

Elizabeth Hallin  
Elizabeth Hallin

Per Nordin  
Per Nordin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-02

Gunilla Rosengren  
Gunilla Rosengren  
Av föreningen vald revisor

Lisbeth Lindberg  
Lisbeth Lindberg  
Av föreningen vald revisor

Christina Cederlöf  
Christina Cederlöf  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vilbergen i Norrköping, org.nr. 725000-4707

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vilbergen i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31.

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 augusti 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

### 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.

### Revisorn 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, 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 Vilbergen i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 2 / 12 2020



Christina Cederlöf  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunilla Rosengren  
Av föreningen vald revisor



Lisbeth Lindberg  
Av föreningen vald revisor