



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 134 kr/kvm	 Investeringsbehov 184 kr/kvm	 Skuldsättning 2 124 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 243 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 665 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Vilbergen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
134 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
184 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 124 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
243 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
665 kr/kvm

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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vilbergen i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-4707 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1965.

Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Rubinen 1		20 år	2028-01-01	1967
Rubinen 2		20 år	2028-01-01	1967
Rubinen 3		20 år	2028-01-01	1967
Rubinen 4		20 år	2029-01-01	1967
Rubinen 5		20 år	2030-01-01	1967
Rubinen 6		20 år	2031-01-01	1967

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
141	garageplatser	78
164	p-platser	0
786	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	52393
202	lokaler (hyresrätt)	1339
Totalt 1293 objekt		53810

Föreningens lägenheter fördelas på: 280 st 1 rok, 306 st 2 rok, 195 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tobbe Hallberg	Ordförande	2022-02-15	2024-02-14
Renata Wikström	Ledamot	2022-02-15	2024-02-14
Jørn Lyberg	Ledamot	2022-02-15	2024-02-14
Stefan Månsson	Ledamot	2023-02-14	2024-02-13
Christina Holm	Ledamot	2023-02-14	2025-02-13
Per Nordin	Ledamot utsedd av HSB	2022-02-15	
Andreas Nilsson	Ledamot	2023-02-14	2025-02-13
Henrik Lindqvist	Ledamot	2022-02-15	2024-02-14
Rebecca Bernhard	Ledamot	2022-02-15	2024-02-14
Evelin Petersson	Ledamot	2023-02-14	2024-02-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tobbe Hallberg, Renata Wikström, Jørn Lyberg, Stefan Månsson, Henrik Lindqvist, Rebecca Bernhard och Evelin Petersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tobbe Hallberg, Renata Wikström och Andreas Nilsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Kent Gustafsson och Theo Arlaman valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marita Johansson (sammankallande) och Eva Samuelsson, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Mikael Karlqvist fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 februari 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med 2%. Även p-plats, garage och förråd höjdes med 2%.

Föreningen har en 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 14 oktober 2022.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 6% från och med 1 oktober 2023.

Ansökan om elstöd har gjorts till Skatteverket och i juli 2023 erhöles utbetalning med 1.147.962 sek.

Föreningen beslutade att införa individuell mätning av el (IMD). Detta infördes under april 2023.

Medlemstidningen RUBINEN har utgetts med fyra nummer under året.
Föreningens hemsida har adress www.brfvilbergen.se Hemsidan uppdateras kontinuerligt.

I början av verksamhetsår 2022 påbörjades projektet med utbyte av värmepumpar av leverantören Fastighetsteknik, och nu i detta verksamhetsår är detta projekt avslutat.
Även projektet med byte av kulvertar rör varmvatten/vvc ledningar som startade under hösten 2021 av leverantören Svärtinge Rör är nu avslutat och färdigställt.

Utredningen med Norrköpings Kommun som påbörjades förra verksamhetsåret med eventuell PCB sanering av marken, har nu kommit till ett beslut att PCB sanering ska utföras för samtliga fastigheter i Vilbergen under en treårig period. Två fastigheter i taget/år ska åtgärdas till en kostnad av 1 mkr/år. Totalkostnad för detta projekt blir alltså 3 mkr. Rubinen 1 och Rubinen 2 är först ut efter sommaren 2024.

Det finns fortfarande pågående försäkringsärenden i fastigheterna pga vattenskador som Länsförsäkringar utreder. Föreningen har hittills detta verksamhetsår erhållit 67.969 sek.

Under 1990-talet har nedanstående större renoveringsåtgärder utförts:

- Helrenovering av hissar och garage
- Ny takbeläggning och omfogning av fasader
- Renovering av balkonger och fönsterbyte
- Byte och nyinstallation av elstolpar vid p-platser
- Asfaltering och ny ytterbelysning
- Renovering av lekplatser
- Energibesparande trapphusbelysning har installerats
- Renovering i tvättavdelningar

Under 2000-talet har nedanstående större renoveringsåtgärder utförts:

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

Årtal	Ändamål
2005	Infördes kollektiv mätning av hushållsel
2009	Slutfördes en genomgripande renovering av badrum och utbyte av vatten - och avloppsledningar, samt förbättrande av ventilation till en kostnad om 122 mkr, varav 75 mkr aktiverades under byggnader. Resterande disponerades ur fonden för yttre underhåll
2010	Nytt golv i tvättstugorna och OVK-besiktning och garantibesiktningar genomfördes
2012	Postboxar installerades och energibesparande LED-belysning monterades i trapphusen
2013	Uppförande av miljöhus, som var helt i drift hösten 2013
2015	Förnyelser av lekplatser
2016	Ombyggnation av Träffpunkten
2016/2017	Byte har skett av 36 st källarytterdörrar. Den yttre miljön vid Träffpunkten har även iordningsställt
2017	I september 2017 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. Avtalet sträcker sig t.o.m 2023-02-08
2019/2020	Byte av lägenhetsdörrar och låssystem är utfört i samtliga fastigheter
2020/2021	Två st laddstationer för el bilar installerades i fastigheterna Fönsterbytet för Rubinen 1-4 är utfört, samt två hissar av fyra för Rubinen 1 och 2
2021/2022	Samtliga fönster och hissar i alla fastigheter är nu utbytta. Även samtliga entrépartier med tillhörande passersystem är åtgärdat för alla fastigheter. Utbyte av el mätare har också skett i samtliga fastigheter. Installation av ett antal laddstationer har också skett.

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

Projektet med PCB saneringen fortsätter för kommande verksamhetsår och i övrigt kommer föreningen att hålla sig till sin underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 66 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 948 och under året har det tillkommit 66 och avgått 58 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 956.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	134	162	146	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 124	2 067	1 984	1 088	1 111
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 179	2 120	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	243	205	199	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	665	656	645	624	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	0	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	717	675	650	630	643
Nettoomsättning, tkr	36 778	35 507	34 433	33 323	33 331
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 325	3 296	3 195	3 812	3 886
Soliditet, %	40	39	40	52	50

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet och energikostnad) har inte räknats ut för åren 2018/2019 och 2019/2020)

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 808 900	0	0	3 808 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	36 009 899	0	1 019 452	37 029 351
S:a bundet eget kapital, kr	39 818 799	0	1 019 452	40 838 251
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	36 860 951	3 295 896	-1 019 452	39 137 395
Årets resultat, kr	3 295 896	-3 295 896	1 324 711	1 324 711
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	40 156 847	0	305 259	40 462 106
S:a eget kapital, kr	79 975 646	0	1 324 711	81 300 357

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 525 000 kr samt ianspråktagande skett med 505 548 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	40 156 847
Årets resultat, kr	1 324 711
Reservation till underhållsfond, kr	-1 525 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	505 548
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	40 462 106

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	40 462 106

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	36 446 520	35 003 064
Övriga rörelseintäkter	3	2 072 587	1 284 484
Summa rörelseintäkter		38 519 107	36 287 548
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-25 662 905	-23 073 733
Övriga externa kostnader	5	-3 338 846	-2 717 639
Underhåll enligt plan	6	-505 547	-611 389
Personalkostnader och arvoden	7	-864 691	-779 509
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-5 348 380	-4 110 504
Övriga rörelsekostnader	8	0	-699 670
Summa rörelsekostnader		-35 720 369	-31 992 443
Rörelseresultat		2 798 738	4 295 104
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	38 847
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 474 027	-1 038 055
Summa finansiella poster		-1 474 027	-999 208
Resultat efter finansiella poster		1 324 711	3 295 896
Årets resultat		1 324 711	3 295 896

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 324 711	3 295 896
Reservering till fond yttre underhåll	-1 525 000	-1 375 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	505 547	611 389
Överskott	305 258	2 532 285

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	2023-08-31	2022-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	188 208 760	172 798 982
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	2 891 579	175 677
Pågående nyanläggningar	11	0	20 216 503
Summa materiella anläggningstillgångar		191 100 339	193 191 161
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		191 100 839	193 191 661
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		66 848	19 823
Övriga fordringar		1 202 187	53
Avräkningskonto HSB Östra		8 239 439	7 736 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 541 879	1 240 273
Summa kortfristiga fordringar		11 050 353	8 996 918
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	762 992	755 942
Summa kassa och bank		762 992	755 942
Summa omsättningstillgångar		11 813 345	9 752 859
SUMMA TILLGÅNGAR		202 914 184	202 944 521

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 808 900	3 808 900
Fond för yttre underhåll		37 029 351	36 009 899
Summa bundet eget kapital		40 838 251	39 818 799
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		39 137 395	36 860 951
Årets resultat		1 324 711	3 295 896
Summa fritt eget kapital		40 462 106	40 156 847
Summa eget kapital		81 300 358	79 975 647
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	98 585 586	88 738 806
Summa långfristiga skulder		98 585 586	88 738 806
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	15 557 855	22 327 855
Leverantörsskulder		819 700	4 423 453
Aktuella skatteskulder		91 369	73 248
Övriga skulder	16	2 282 659	2 178 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 276 658	5 227 075
Summa kortfristiga skulder		23 028 241	34 230 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 914 184	202 944 521

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 1,54%.

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	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	34 861 104	34 353 452
Hyror	969 441	809 381
Hysesbortfall	-48 179	-4 996
El IMD	818 927	0
Avsättning till inre fond	-154 773	-154 773
Summa nettoomsättning	36 446 520	35 003 064

3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Andrahandsuthyrningar	24 154	35 148
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	106 898	161 414
Gemensamhetslokal	296 678	291 137
Gästrum / Övernattningsrum	10 600	16 600
Bonus HSB	292 380	207 246
Intäkt el-stöd	1 147 962	
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	125 946	256 462
Ersättning från försäkringsbolag	67 969	316 476
Övriga rörelseintäkter	2 072 587	1 284 484

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Löpande underhåll	2 526 911	2 196 787
Elavgifter	6 232 384	3 553 035
Uppvärmningsavgifter	4 981 820	5 655 999
Vatten och avlopp	1 844 217	1 791 004
Sophämtning	812 331	782 530
Övrig renhållning	0	27 420
Försäkringar	455 384	459 594
Tomträttsavgäld	1 542 752	1 542 752
Bredband / Kabel-TV	1 441 703	1 705 657
Fastighetsskötsel	4 471 884	4 023 897
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	1 312 018	1 272 398
Övriga kostnader (bevakningskostnader)	41 501	62 659
Summa driftskostnader	25 662 905	23 073 733
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	39 900	26 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	813 038	789 296
Avtal vicevärdsuppdrag	1 526 210	1 309 137
Övriga förvaltningskostnader	129 899	111 680
Konsultarvoden	175 216	19 299
Medlemsavgift HSB	263 810	263 810
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 801	3 699
Möteskostnader	51 390	18 899
Medlemsaktiviteter	-12 390	14 405
Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift	106 898	161 414
Kostnad för hemsida	31 837	0
Juridisk konsult	128 763	0
Pantbrev/fastighetslån	82 475	0
Summa övriga externa kostnader	3 338 846	2 717 639
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	505 547	611 389
Summa underhåll enligt plan	505 547	611 389

7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	293 122	277 792
Arvode föreningsvald revisor	14 860	14 200
Övriga arvoden (avser projektmöten, offertförfrågningar m.m)	358 145	312 481
Kostnadsersättningar	0	278
Sociala avgifter	155 887	139 298
Övriga personalkostnader	42 677	35 462
Summa personalkostnader och arvoden	864 691	779 509

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Övriga rörelsekostnader	2022/2023	2021/2022
Förlust vid utrangering byggnad (2022: fönster, hiss & entré)	0	699 670
Summa övriga rörelsekostnader	0	699 670

9 Byggnader	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	236 215 153	197 317 383
Årets investering byggnader (2022:hiss, entré, passersystem m.m)	0	26 973 857
Årets omklassifisering (2023: kulvertarb. & värmepumpar m.m)	20 640 076	16 321 571
Årets utrangering (2022: fönster, hiss, entré)	0	-4 397 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 855 229	236 215 153
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-63 416 172	-63 049 694
Årets utrangering (2022: fönster, hiss, entré)	0	3 697 988
Årets avskrivningar	-5 230 298	-4 064 465
Utgående ackumulerad avskrivning	-68 646 469	-63 416 172
Utgående redovisat värde	188 208 760	172 798 982
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	443 000 000	443 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 102 000	3 102 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	209 000 000	209 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 844 000	3 844 000
Totalt taxeringsvärde	658 946 000	658 946 000

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

10 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde	788 231	788 231
Årets investeringar (2023: laddstationer) *	2 833 985	0
Utgående anskaffningsvärde	3 622 216	788 231
Ingående avskrivningar enligt plan	-612 553	-566 515
Årets avskrivning enligt plan	-118 082	-46 038
Utgående avskrivning enligt plan	-730 635	-612 553
Utgående redovisat värde	2 891 579	175 677
* Aktiverat belopp är exkl. bidrag från NVV, men föreningen har ansökt om bidrag. Erhåller de bidrag så kommer beloppet korrigeras under kommande räkenskapsår		
11 Pågående nyanläggningar	2023-08-31	2022-08-31
Ingående värde	20 216 503	16 321 571
Årets investering (2022: kulvertarb, värmepumpar, laddstationer)	423 573	20 216 503
Årets omklassifisering	-20 640 076	-16 321 571
Utgående redovisat värde	0	20 216 503
12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
13 Kassa och bank	2023-08-31	2022-08-31
Swedbank	762 992	755 942
Summa kassa och bank	762 992	755 942

14 Skulder till kreditinstitut	2023-08-31	2022-08-31
--------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	4,52	2023-09-13	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	4,52	2023-09-13	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	4,52	2023-09-13	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	1,32	2023-12-01	13 904 635	14 174 635
Stadshypotek AB	4,37	2024-09-01	14 660 572	15 036 484
Stadshypotek AB	0,67	2025-09-01	17 245 337	17 422 669
Stadshypotek AB	0,67	2025-09-01	3 541 845	3 578 265
Stadshypotek AB	0,96	2025-09-01	12 672 384	12 989 192
Stadshypotek AB	0,67	2025-09-01	3 452 375	3 487 875
Stadshypotek AB	0,67	2025-09-01	9 797 932	9 898 684
Stadshypotek AB	0,71	2025-12-30	7 125 000	7 275 000
Stadshypotek AB	0,71	2025-12-30	7 125 000	7 275 000
Stadshypotek AB	1,09	2026-12-01	13 118 361	13 428 857
Stadshypotek AB	4,10	2028-04-30	5 000 000	0
			114 143 441	111 066 661

Nästa års amortering beräknas uppgå till	2 013 220	2 013 220
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	13 544 635	20 314 635
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	98 585 586	88 738 806

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 052 880	8 052 880
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)	104 077 341	101 000 561

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	116 716 000	112 611 000
Summa ställda säkerheter	116 716 000	112 611 000

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2023-08-31	2022-08-31
---	------------	------------

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	2 013 220	2 013 220
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	13 544 635	20 314 635
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 557 855	22 327 855

16 Övriga skulder	2023-08-31	2022-08-31
Utgående moms 25%	4 000	0
Personalens källskatt	46 553	14 663
Lagstadgade sociala avgifter	28 435	2 993
Medlemmars reparationsfond/inre fond	2 203 671	2 160 781
Summa övriga kortfristiga skulder	2 282 659	2 178 437
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	2 160 781	2 081 810
Uttag under året	-111 883	-75 802
Avsättning	154 773	154 773
Utgående värde	2 203 671	2 160 781
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	237 729	235 914
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	66 564	66 056
Upplupna räntekostnader	288 566	69 629
Förutbetalda hyror och avgifter	2 849 626	2 708 163
Förutbetalda hyresintäkter	129 584	130 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	669 565	1 999 431
Avtalsplacerade betalningar	35 024	17 160
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 276 658	5 227 075

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Tobbe Hallberg Renata Wikström

Henrik Lindqvist Andreas Nilsson

Rebecca Bernhard Christina Holm

Jörn Lyberg Stefan Månsson

Evelin Petersson Per Nordin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kent Gustafsson Theo Arlaman
Av föreningen vald revisor Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
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 20220901-20230831.

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 2023 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 20220901-20230831 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 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, viktiga 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Theo Arlaman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Vilbergen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOBBE HALLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-25 kl. 13:10:56



JØRN LYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-25 kl. 15:42:54



RENATA WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-26 kl. 09:08:07



STEFAN MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-25 kl. 20:34:19



CHRISTINA HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-25 kl. 13:21:30



ANDREAS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-26 kl. 05:51:36



HENRIK LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-25 kl. 23:09:24



EVELIN PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-25 kl. 13:23:12



PER NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-25 kl. 21:15:03



REBECCA BERNHARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-26 kl. 13:52:34



THEO ARLAMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-26 kl. 14:09:49



KENT GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-27 kl. 09:06:50



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-29 kl. 07:14:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Vilbergen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THEO ARLAMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-26 kl. 14:10:58



KENT GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-27 kl. 08:48:22



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-29 kl. 07:13:46



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.