



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 174 kr/kvm	 Investeringsbehov 193 kr/kvm	 Skuldsättning 2 004 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 214 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 740 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Vilbergen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
174 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

Sparandet har ökat jämfört med tidigare år, men inte riktigt kommit upp i nivå med investeringsbehovet. Nyckeltalen kommer att matcha varandra under verksamhetsår 2024/2025.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
193 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

Investeringsbehovet ligger i linje med förväntningarna.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 004 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

Skuldsättningen är fortsatt låg. Även om ett behov av att låna upp mer kapital inför takrenoveringen föreligger, kommer skuldsättningen även fortsättningsvis vara låg.

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

Räntekänsligheten är fortsatt låg och ligger i linje med tidigare år.

NYCKELTAL



Energikostnad
214 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

Energikostnaderna har sjunkit jämfört med tidigare år och ligger nu i linje med riktvärdet.

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

Styrelsen har ingen kommentar.

NYCKELTAL



Årsavgift
740 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

Årsavgiften ligger i nivå med genomsnittet för Sverige, vilket enligt Ekonomifokus var 744 kr/kvm 2023.

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 2023-2024

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 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 Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
205	förråd	975
786	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	52 393
5	lokaler (hyresrätt)	311
164	p-platser	0
17	garagebyggnader	2 333
Totalt 1 177 objekt		56 012

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

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader. Gällande p-platser så kommer det vara oförändrat för kvm och de kommer inte att ingå i beräkningen för nyckeltal.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Andreas Nilsson	Ordförande	2023-02-14	2025-02-13
Henrik Lindqvist	Ledamot	2024-02-13	2026-02-12
Jørn Lyberg	Ledamot	2024-02-13	2026-02-12
Stefan Månsson	Ledamot	2024-02-13	2026-02-12
Evelin Kling	Ledamot	2024-02-13	2026-02-12
Matthias Eivindsson	Ledamot	2024-02-13	2025-02-12
Marita Håkansson	Ledamot	2024-02-13	2025-02-12
Håkan Jonsson	Ledamot	2024-02-13	2025-02-12
Christina Holm	Ledamot	2023-02-14	2025-02-13
Erika Hellman	Ledamot utsedd av HSB	2024-02-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Nilsson, Matthias Eivindsson, Marita Håkansson, Håkan Jonsson och Christina Holm.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av: Andreas Nilsson, Henrik Lindqvist, Christina Holm och Mikael Karlqvist.

Firman tecknas enligt ovan Stadgar 2011.

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

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

Som vicevärd har Mikael Karlqvist fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 februari 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med 6%.

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 24 maj 2024.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 6% från och med 1 oktober 2024.

Tre ledamöter lämnade styrelsen efter lång och trogen tjänst. Tre nya röstades in av stämman i februari 2024. Föreningen fick en ny ordförande.

Stämman beslutade i ett första steg att anta HSB:s normalstadgar 2023. Då det krävs två stämmobeslut för att genomföra stadgeändringen kommer detta tas upp även på kommande stämma.

Styrelsen tillsatte en ny grupp, kommunikationsgruppen, för att förbättra informationsflödet mellan styrelsen och föreningens medlemmar.

Entrétaken har bytts ut och avrinning av dagvatten har setts över och justerats.

Fasadplåtar på högst upp på höghusen har kontrollerats och säkrats upp i väntan på takrenoveringen.

En av fastigheternas lokaler har renoverats.

Föreningen fick avslag i januari från Naturvårdsverket om bidrag för laddstationer, som installerades under år 2023.

Byte av stamventiler har påbörjats och en etapp är avklarad till och med augusti 2024.

OVK Besiktning har utförts.

Föreningen genomförde en sommarträff i början på juni som var välbesökt och uppskattad, trots det dåliga vädret.

I och med byte av fönster i föreningen 2021/2022 togs prover för förekomst av PCB, då PCB använts dels i mjukfogar men också i fogar vid fönstren. Proverna visade på värden över tillåten gräns för PCB både före och efter byten av fönster. Föreningen blev då ålagd av Norrköpings Kommun att föreningens mark skulle saneras från PCB. En plan togs fram tillsammans med Renall som Norrköpings Kommun godkänt. Initialt uppskattades kostnaden till tre miljoner kronor totalt för föreningen. PCB-sanering har genomförts enligt plan i Rubinen 5 och 6 under september 2024 till en lägre kostnad än beräknat. Övriga fastigheter genomförs hösten 2025 (Rubinen 1 till 4). Den totala kostnaden beräknas nu bli två miljoner kronor. Avsättning för kostnaden har gjorts under året.

Föreningen fick avslag i januari från Naturvårdsverket om bidrag för laddstationer, som installerades under år 2023.

Medlemstidningen *Rubinen* har kommit ut med fyra nummer under året.

Föreningens webbsida www.brfvilbergen.se har uppdaterats löpande.

Föreningen utför och planerar att utföra följande åtgärder de kommande 5 åren:

Byte av stamventiler samt genomspolning av värmesystemen. Arbetet i husen på Vilbergsgatan 201-227 genomförs under september 2024. Arbetet i resterande hus planeras efter utvärdering av åtgärderna.

Anbud för renovering av tak tas in under hösten 2024, varefter arbetet planeras. Arbetet beräknas pågå under 2025-2027.

Årtal	Åtgärd
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.
2022/2023	Utbyte av värmepumpar har skett i fastigheterna. Byte av kulvertar rör varmvatten/vvc ledningar har också slutförts.
2023	Installation skedde för införande av IMD el.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 72 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 954 och under året har det tillkommit 69 och avgått 69 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 954.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	174	134	162	146	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 004	2 124	2 067	1 984	1 088
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 142	2 179	2 120	2 034	1 115
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	214	243	205	199	0
Årsavgifter, kr/kvm	740	681	656	645	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	95	97	0
Totala intäkter, kr/kvm	725	717	675	650	630
Nettoomsättning, tkr	40 168	36 885	35 507	34 433	33 323
Resultat efter finansiella poster, tkr	877	1 325	3 296	3 195	3 812
Soliditet, %	41	40	39	40	52

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, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter % och totala intäkter) har inte räknats ut för åren 2020/2019. Nyckeltal för årsavgift kr/kvm samt årsavgifter/totala intäkter % har beräknats från år 2021 med hänsyn till IMD och bredband/kabel-TV. Från och med årets bokslut så beräknas kvm för garagebyggnader även in i lokalyta.

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. (Andrahandsuthyrning, gästrum, gemensamhetslokal och överlåtelse-pantförskrivningsavgift ingår)

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	37 029 351	0	465 189	37 494 540
S:a bundet eget kapital, kr	40 838 251	0	465 189	41 303 440
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	39 137 395	1 324 711	-465 189	39 996 917
Årets resultat, kr	1 324 711	-1 324 711	877 349	877 349
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	40 462 106	0	412 160	40 874 266
S:a eget kapital, kr	81 300 357	0	877 349	82 177 706

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 525 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 059 811 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	40 462 106
Årets resultat, kr	877 349
Reservation till underhållsfond, kr	-1 525 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 059 811
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	40 874 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	40 874 266

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	39 644 006	36 446 520
Övriga rörelseintäkter	3	967 178	2 072 587
Summa rörelseintäkter		40 611 184	38 519 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-24 729 347	-25 662 905
Övriga externa kostnader	5	-3 466 985	-3 338 846
Underhåll enligt plan	6	-1 059 811	-505 547
Underhåll utöver plan (PCB Sanering)	7	-2 000 000	0
Personalkostnader och arvoden	8	-917 721	-864 691
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-5 828 630	-5 348 380
Summa rörelsekostnader		-38 002 493	-35 720 369
Rörelseresultat		2 608 691	2 798 738
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 274	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 785 616	-1 474 027
Summa finansiella poster		-1 731 342	-1 474 027
Resultat efter finansiella poster		877 349	1 324 711
Årets resultat		877 349	1 324 711

Tilläggsupplysning

Årets resultat	877 349	1 324 711
Reservering till fond yttre underhåll	-1 525 000	-1 525 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 059 811	505 547
Överskott	412 160	305 258

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	2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	183 723 072	188 208 760
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	2 110 012	2 891 579
Summa materiella anläggningstillgångar		185 833 084	191 100 339
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		185 833 584	191 100 839
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		90 074	66 848
Övriga fordringar		74 183	1 202 187
Avräkningskonto HSB Östra		12 615 572	8 239 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 612 588	1 541 879
Summa kortfristiga fordringar		15 392 417	11 050 353
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	3 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	358 468	762 992
Summa kassa och bank		358 468	762 992
Summa omsättningstillgångar		19 250 885	11 813 345
SUMMA TILLGÅNGAR		205 084 470	202 914 184

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 808 900	3 808 900
Fond för yttre underhåll		37 494 540	37 029 351
Summa bundet eget kapital		41 303 440	40 838 251
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		39 996 917	39 137 395
Årets resultat		877 349	1 324 711
Summa fritt eget kapital		40 874 266	40 462 106
Summa eget kapital		82 177 707	81 300 358
Avsättningar			
Avsättning PCB Sanering		1 947 140	0
Summa avsättningar		1 947 140	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	89 708 253	98 585 586
Summa långfristiga skulder		89 708 253	98 585 586
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	22 515 946	15 557 855
Leverantörsskulder		1 453 605	819 700
Aktuella skatteskulder		121 434	91 369
Övriga skulder	16	2 304 200	2 282 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 856 185	4 276 658
Summa kortfristiga skulder		31 251 370	23 028 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 084 470	202 914 184

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	877 349	1 324 711
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 828 630	5 348 380
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 705 979	6 673 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	34 070	-1 550 765
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	1 265 039	-4 431 827
Avsättning PCB Sanering	1 947 140	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 952 227	690 498
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-561 375	-3 257 558
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 919 242	3 076 780
Årets kassaflöde	7 471 610	509 720
Likvida medel vid årets början	9 002 431	8 492 711
Likvida medel vid årets slut	16 474 041	9 002 431

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 1,64%.

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 inkomstdeklarationen.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	36 968 753	34 861 104
Hyror	1 185 217	969 441
Hysesbortfall	-160 417	-48 179
Årsavgift bostad el, moms (IMD) *	1 778 391	817 571
El förbrukning laddplatser, moms	26 835	1 356
Avsättning till inre fond	-154 773	-154 773
Summa nettoomsättning	39 644 006	36 446 520

* Gällande ökningen för IMD så beror detta på att år 2023/2024 avser ett helt år, men år 2022/2023 är del av år.

3 Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
Andrahandsuthyrning	29 160	24 154
Gemensamhetslokal	349 141	296 678
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	112 600	106 898
Gäst-/övernattningsrum	30 700	10 600
Bonus HSB	110 836	292 380
Intäkt el-stöd	0	1 147 962
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	282 916	125 946
Ersättning från försäkringsbolag	51 825	67 969
Övriga rörelseintäkter	967 178	2 072 587
4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	2 033 282	2 526 911
Elavgifter	4 715 328	6 232 384
Uppvärmningsavgifter	5 408 897	4 981 820
Vatten och avlopp	1 867 349	1 844 217
Sophämtning	859 314	812 331
Försäkringar	432 026	455 384
Tomträttsavgäld	1 542 752	1 542 752
Bredband / Kabel-TV	1 521 416	1 441 703
Fastighetsskötsel	4 940 484	4 471 884
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	1 348 479	1 312 018
Övriga kostnader (bevakningskostnader / förbrukn. inventarier)	60 020	41 501
Summa driftskostnader	24 729 347	25 662 905
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	32 500	39 900
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	826 658	813 038
Avtal vicevärdsuppdrag	1 816 455	1 526 210
Övriga förvaltningskostnader	104 319	129 899
Konsultarvoden	84 584	175 216
Medlemsavgift HSB	263 810	263 810
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	1 801
Personalkostnader - möten	54 822	51 390
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	42 470	-12 390
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	112 600	106 898
Kostnad för hemsida	0	31 837
Juridisk konsult	87 977	128 763
Inkasso	4 754	0
Underhållsplan	36 037	0
Pantbrev/fastighetslån	0	82 475
Summa övriga externa kostnader	3 466 985	3 338 846

6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	1 059 811	505 547
Summa underhåll enligt plan	1 059 811	505 547
7 Underhåll utöver plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll utöver plan (PCB Sanering)	2 000 000	0
Summa underhåll utöver plan	2 000 000	0
8 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	281 333	293 122
Arvode föreningsvald revisor	14 860	14 860
Övriga arvoden (avser projektmöten, offertförfrågningar m.m.)	432 342	358 145
Sociala avgifter	186 198	155 887
Övriga personalkostnader	2 988	42 677
Summa personalkostnader och arvoden	917 721	864 691

Föreningen har ingen anställd personal.

9 Byggnader **2024-08-31** **2023-08-31**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2086
1967

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	256 855 229	236 215 153
Årets investering byggnader (byte stamventiler)	621 375	0
Årets investering byggnader (slutfaktura + investeringsmoms IMD)	-60 000	0
Årets omklassifisering (2023: kulvertarb. & värmepumpar m.m.)	0	20 640 076
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 416 604	256 855 229

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-68 646 469	-63 416 172
Årets avskrivningar	-5 047 063	-5 230 298
Utgående ackumulerad avskrivning	-73 693 532	-68 646 469

Utgående redovisat värde **183 723 072** **188 208 760**

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 **2024-08-31** **2023-08-31**

Ingående anskaffningsvärde	3 622 216	788 231
Årets investeringar (2023: laddstationer)	0	2 833 985
Utgående anskaffningsvärde	3 622 216	3 622 216

Ingående avskrivningar enligt plan	-730 635	-612 553
Årets avskrivning enligt plan	-781 567	-118 082
Utgående avskrivning enligt plan	-1 512 202	-730 635

Utgående redovisat värde **2 110 012** **2 891 579**

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
12 Övriga kortfristiga placeringar		2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB		3 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	0
13 Kassa och bank		2024-08-31	2023-08-31
Swedbank		358 468	762 992
Summa kassa och bank		358 468	762 992
14 Skulder till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	
Stadshypotek AB	0,93	2024-09-01	14 378 638
Stadshypotek AB	4,33	2024-09-13	2 000 000
Stadshypotek AB	4,33	2024-09-13	2 000 000
Stadshypotek AB	4,33	2024-09-13	2 500 000
Stadshypotek AB	0,67	2025-09-01	9 697 180
Stadshypotek AB	0,67	2025-09-01	17 068 005
Stadshypotek AB	0,67	2025-09-01	3 505 425
Stadshypotek AB	0,67	2025-09-01	3 416 875
Stadshypotek AB	0,96	2025-09-01	12 355 576
Stadshypotek AB	0,71	2025-12-30	6 975 000
Stadshypotek AB	0,71	2025-12-30	6 975 000
Stadshypotek AB	1,09	2026-12-01	12 807 865
Stadshypotek AB	4,10	2028-04-30	5 000 000
Stadshypotek AB	3,82	2028-12-01	13 544 635
			112 224 199
			114 143 441
Nästa års amortering beräknas uppgå till			2 107 198
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			20 408 748
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			89 708 253
			98 585 586
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			8 428 792
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			101 688 209
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar			116 716 000
Summa ställda säkerheter			116 716 000
			116 716 000

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	2 107 198	2 013 220
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	20 408 748	13 544 635
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	22 515 946	15 557 855
16 Övriga skulder	2024-08-31	2023-08-31
Utgående moms 25%	0	4 000
Personalens källskatt	6 504	46 553
Lagstadgade sociala avgifter	6 812	28 435
Medlemmars reparationsfond/inre fond	2 290 884	2 203 671
Summa övriga kortfristiga skulder	2 304 200	2 282 659
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	2 203 671	2 160 781
Uttag under året	-67 560	-111 883
Avsättning	154 773	154 773
Utgående värde	2 290 884	2 203 671
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	253 388	237 729
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	70 948	66 564
Upplupna räntekostnader	294 443	288 566
Förutbetalda hyror och avgifter	3 112 219	2 849 626
Förutbetalda hyresintäkter	134 859	129 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	972 787	669 565
Avtalsplacerade inbetalningar	17 542	35 024
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 856 185	4 276 658

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Andreas Nilsson Henrik Lindqvist

Matthias Eivindsson Stefan Månsson

Evelin Kling Jørn Lyberg

Christina Holm Marita Håkansson

Håkan Jonsson Erika Hellman

Vår revisionsberättelse har lämnats

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

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision 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 20230901–20240831.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 Kungsbron Borevision AB 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 20230901–20240831 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 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Theo Arlaman
Av föreningen vald revisor

Kent Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Vilbergen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 12:03:10



JØRN LYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 21:56:45



MATTHIAS EIVINDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 11:17:28



STEFAN MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 11:44:07



CHRISTINA HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 13:05:16



HÅKAN JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 16:02:22



HENRIK LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 12:29:54



EVELIN PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 12:28:56



MARITA HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 17:38:31



ERIKA HELLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 09:24:47



THEO ARLAMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 18:31:12



KENT GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 15:05:19



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-17 kl. 10:17:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2025-01-16 kl. 07:50:17



KENT GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 10:08:28



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-17 kl. 10:17:10



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.