



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 241 kr/kvm	 Investeringsbehov 183 kr/kvm	 Skuldsättning 2 235 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 195 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Arsavgift 789 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Vilbergen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
241 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

För första gången på några år ligger sparandet över investeringsbehovet. Sparandet har återhämtat sig snabbare än förväntat, vilket är bra inför kommande års investeringar.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
183 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 paritet med tidigare år.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 235 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 har ökat vilket beror på den upplåning som gjordes inför takrenovering och solceller. Föreningens nivå ligger trots ny upplåning långt under gränsen för låg skuldsättning.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

I 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 ligger på samma nivå som tidigare år.

NYCKELTAL



Energikostnad
195 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

Energikostnaden har sjunkit jämfört med tidigare år. Införande av IMD har starkt bidragit till detta.

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

Tomträttsavtalen förnyas 2028-2031.

NYCKELTAL



Årsavgift
789 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

Årsavgifterna har ökat ganska kraftigt de senaste åren, vilket beror på kraftigt ökade räntekostnader och hög inflation i övrigt. Föreningens årsavgifter ligger dock fortfarande runt genomsnittet för landet som för år 2024 var 784 kr/kvm.

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 2024-2025

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 2025-03-06.

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 IF sedan 2025-04-01. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

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

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 ingå i beräkningen för nyckeltal.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Matthias Eivindsson	Ordförande	2025-01-30
Henrik Lindqvist	Ledamot	2024-02-13
Christina Holm	Ledamot	2025-01-30
Stefan Månsson	Ledamot	2024-02-13
Evelin Kling	Ledamot	2024-02-13
Jörn Lyberg	Ledamot	2024-02-13
Håkan Jonsson	Ledamot	2025-01-30
Christel Vilpi Holmgren	Ledamot	2025-01-30
Isabelle Andersson	Ledamot	2025-01-30
Erika Hellman	Ledamot utsedd av HSB	2024-02-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Matthias Eivindsson, Henrik Lindqvist, Stefan Månsson, Evelin Kling, Jörn Lyberg, Christel Vilpi Holmgren och Isabelle Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Matthias Eivindsson, Christina Holm, Henrik Lindqvist och Mikael Karlqvist.

Revisorer har varit: Theo Arlaman och Göran Larsson 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 2025-01-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 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 21 mars 2025.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 5% från och med 1 oktober 2025.

Två ledamöter lämnade styrelsen och två nya röstades in av stämman i januari 2025. Föreningen fick en ny ordförande.

En föreningsrevisor lämnade sitt uppdrag och en ny föreningsrevisor röstades in av stämman i januari 2025.

Stämman beslutade i en andra omröstning att anta HSB:s normalstadgar 2023.

Föreningen bytte försäkringsbolag från Länsförsäkringar till IF från och med 2025-04-01.

Föreningens operativa förvaltning och fastighetsskötsel har skötts av HSB Östra. En genomgång av avtalet med HSB Östra gällande förvaltning och fastighetsskötsel har genomförts och justerats efter föreningens aktuella behov.

Två avloppsledningar under mark har rensats på kraftig rottillväxt och relinats, Gråbergsgatan 3-7 och Gråbergsgatan 19-23.

PCB-saneringen har gått vidare med etapp 2, som är färdig och godkänd av Norrköpings Kommun.

Arbetet med takrenovering har påbörjats och beräknas vara helt färdigt till sommaren 2027. Arbetet med att installera solceller på föreningens höghus har påbörjats och beräknas vara färdigt i november 2025.

I augusti drabbades föreningen av ett sprängdåd mot entrén på Vilbergsgatan 213. Krisarbetet i samband med sprängningen har fungerat bra. Lyckligtvis inträffade inte några fysiska personskador. Återställning efter dådet omfattas av föreningens fastighetsförsäkring.

Flera föreningsträffar har genomförts under året för att informera och skapa dialog med boende i föreningen.

Medlemstidningen *Rubinen* har kommit ut med sex 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, radiatorventiler samt genomspolning av värmesystemen. Arbetet fortsätter enligt plan för resterande byggnader.

Renovering av tak pågår och beräknas vara färdigt till sommaren 2027.

PCB-sanering etapp 3, som är den sista, genomförs under september 2025.

Armaturer på belysningsstolpar kommer att bytas ut under det kommande verksamhetsåret.

Målning av miljöhusen genomförs under september 2025.

Renovering av föreningslokalen Vilbergsgatan 249 genomförs under våren 2026.

Införa digital bokning av tvättstugor.

Årtal	Åtgärd
2015	Förnyelser av lekplatser.
2016	Ombyggnation av Träffpunkten.
2017	Byte av 36 ytterdörrar till källare. Den yttre miljön vid Träffpunkten har iordningställts. Nytt avtal med Telia som innebär att samtliga hushåll i föreningen får bredbandsuppkoppling med en hastighet på 100 Mbit. Avgiften för bredbandet ingår i årsavgiften.
2020	Byte av lägenhetsdörrar och låssystem i samtliga fastigheter
2021	Två laddstationer för elbilar installerades. Fönsterbyte för Rubinen 1 - 4 är utfört. Två hissar av fyra utbytta i Rubinen 1 och 2.
2022	Fönster, entrépartier och hissar i samtliga fastigheter är utbytta. Passersystem och dörröppnare har installerats i samtliga entréer. Byte av elmätare har genomförts i samtliga fastigheter. Ett antal laddstationer har installerats.
2023	Utbyte av värmepumpar har skett i samtliga fastigheter. Byte av kulvertar samt rör för varmvatten/vvs har slutförts. Individuell Mätning och Debitering (IMD) av el infördes. Nytt avtal med Telia om TV och bredband tecknades som innebär att hastigheten för bredbandet ökar till 1000 Mbit/s för samtliga lägenheter.
2024	Entrétaken har bytts ut och avrinning av dagvatten har setts över och justerats. Fasadplåtar högst upp på höghusen har kontrollerats och säkrats upp i väntan på kommande takrenovering. En av fastigheternas lokaler har renoverats. Stam- och radiatorventiler för undercentralen i Rubinen 6 är utbytta. PCB-sanering etapp 1 genomförd i Rubinen 5 och 6.
2025	PCB-sanering etapp 2 genomförd i Rubinen 3 och 4. Föreningen bytte försäkringsbolag till IF.

Medlemsinformation

Under året har 78 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 954 och under året har det tillkommit 79 och avgått 82 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 951.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	241	174	134	162	146
Skuldsättning, kr/kvm	2 235	2 004	2 124	2 067	1 984
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 390	2 142	2 179	2 120	2 034
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	195	214	243	205	199
Årsavgifter, kr/kvm	789	740	681	656	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	93	95	97
Totala intäkter, kr/kvm	780	725	717	675	650
Nettoomsättning, tkr	43 179	40 168	36 885	35 507	34 433
Resultat efter finansiella poster, tkr	7 249	877	1 325	3 296	3 195
Soliditet, %	40	41	40	39	40

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	37 494 540	0	1 306 651	38 801 191
S:a bundet eget kapital, kr	41 303 440	0	1 306 651	42 610 091
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	39 996 917	877 349	-1 306 651	39 567 615
Årets resultat, kr	877 349	-877 349	7 248 553	7 248 553
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	40 874 266	0	5 941 902	46 816 168
S:a eget kapital, kr	82 177 706	0	7 248 553	89 426 259

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 732 000 kr samt ianspråktagande skett med 425 349 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	40 874 266
Årets resultat, kr	7 248 553
Reservation till underhållsfond, kr	-1 732 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	425 349
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	46 816 168

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	46 816 168

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

Resultaträkning

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	43 178 869	40 167 607
Övriga rörelseintäkter	Not 3	496 676	443 577
Summa Rörelseintäkter		43 675 545	40 611 184
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-27 475 597	-30 425 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-753 527	-732 985
Personalkostnader	Not 6	-715 965	-1 015 012
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 801 294	-5 828 630
Summa Rörelsekostnader		-34 746 383	-38 002 493
Rörelseresultat		8 929 162	2 608 691
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		253 021	54 274
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 933 630	-1 785 616
Summa Finansiella poster		-1 680 609	-1 731 342
Resultat efter finansiella poster		7 248 553	877 349
Resultat före skatt		7 248 553	877 349
Årets resultat		7 248 553	877 349

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	177 845 124	183 723 072
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	2 186 667	2 110 013
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	6 006 796	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		186 038 587	185 833 085
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		186 039 087	185 833 585
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 210	90 074
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	20 763 413	12 689 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 317 716	2 612 588
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		23 114 339	15 392 417
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		16 500 000	3 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		16 500 000	3 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	344 381	358 468
<i>Summa Kassa och bank</i>		344 381	358 468
Summa Omsättningstillgångar		39 958 720	19 250 885
Summa Tillgångar		225 997 807	205 084 470

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 808 900	3 808 900
Fond för yttre underhåll	38 801 191	37 494 540
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	42 610 091	41 303 440
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	39 567 615	39 996 917
Årets resultat	7 248 553	877 349
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	46 816 168	40 874 266
Summa Eget kapital	89 426 260	82 177 707

Skulder

<i>Avsättningar</i>		
Avsättning PCB Sanering	0	1 947 140
<i>Summa Avsättningar</i>	0	1 947 140
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1348 044 344	89 708 253
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	48 044 344	89 708 253
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1477 151 859	22 515 946
Leverantörsskulder	3 164 318	1 453 605
Skatteskulder	169 643	121 434
Övriga kortfristiga skulder	Not 152 352 640	2 321 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 165 688 743	4 838 643
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	88 527 203	31 251 370
Summa Skulder	136 571 547	122 906 763
Summa Eget kapital och skulder	225 997 807	205 084 470

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 929 162	2 608 691
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 801 294	5 828 630
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 801 294	5 828 630
Erhållen ränta	253 021	54 274
Erlagd ränta	-1 856 239	-1 779 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 127 238	6 711 856
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Avsättning PCB Sanering	-1 947 140	1 947 140
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-141 467	34 070
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 562 529	1 259 162
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	473 922	3 240 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 601 159	9 952 227
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 006 796	-561 375
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 006 796	-561 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	12 972 004	-1 919 242
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 972 004	-1 919 242
Årets kassaflöde	20 566 368	7 471 610
Likvida medel vid årets början	16 474 040	9 002 431
Likvida medel vid årets slut	37 040 408	16 474 040

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. Individuell mätning av el (IMD) samt avgift TV/bredband ingår i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Individuell mätning av el (IMD) samt avgift TV/bredband ingår i årsavgiften.

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.

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	39 186 888	36 968 753
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	2 143 737	1 778 391
	Hyror lokaler	207 978	205 331
	Hyror garage och parkeringsplatser	762 426	769 661
	Hyror förbrukningsbaserad	38 663	26 835
	Hyror övrigt	444 617	210 225
	Övriga primära intäkter	624 571	523 601
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	43 408 880	40 482 797
	Hysesbortfall	-75 238	-160 417
	Avsatt till inre fond	-154 773	-154 773
	<i>Summa</i>	-230 011	-315 190
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	43 178 869	40 167 607
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31

	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	51 825
	Övriga sekundära intäkter	496 676	391 752
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	496 676	443 577

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 424 477	-4 248 393
	Snö och halk-bekämpning	-332 602	-692 091
	Reparationer	-2 384 964	-2 028 782
	Planerat underhåll /Underhåll utöver plan (PCB)	-425 349	-3 059 811
	Försäkringsskador	-10 835	-4 500
	El	-4 075 976	-4 715 328
	Uppvärmning	-4 686 412	-5 408 897
	Vatten	-2 167 832	-1 867 349
	Sophämtning	-1 084 941	-859 314
	Fastighetsförsäkring	-432 116	-432 026
	Kabel-TV och bredband	-1 522 273	-1 521 416
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 428 926	-1 348 479
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 793 225	-2 679 150
	Tomträttsavgäld	-1 542 752	-1 542 752
	Övriga driftkostnader	-162 918	-17 578
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-27 475 597	-30 425 866

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-74 560	-42 442
	Administrationskostnader	-159 729	-117 354
	Extern revision	-40 300	-32 500
	Konsultkostnader	-49 166	-172 560
	Medlemsavgifter	-301 881	-263 810
	Övriga förvaltningskostnader	-127 891	-104 319
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-753 527	-732 985

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-259 935	-276 396
	Revisionsarvode	-16 120	-14 860
	Övriga arvoden	-205 808	-432 342
	Löner och övriga ersättningar	-15 121	-4 937
	Sociala avgifter	-115 710	-186 198
	Övriga personalkostnader	-103 271	-100 279
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-715 965	-1 015 012
Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	257 416 604	256 855 229
	Årets investering byggnader	0	621 375
	Årets investering byggnader (slutfaktura + inv.moms IMD)	0	-60 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	257 416 604	257 416 604
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-73 693 532	-68 646 469
	Årets avskrivningar	-5 877 948	-5 047 063
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-79 571 480	-73 693 532
	<i>Utgående redovisat värde</i>	177 845 124	183 723 072
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	488 000 000	443 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 672 000	3 102 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	157 000 000	209 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 070 000	3 844 000
	<i>Summa</i>	651 742 000	658 946 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	125 871 000	116 716 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	125 871 000	116 716 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 622 216	3 622 216
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	3 622 216	3 622 216
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 512 203	-730 636
	Årets avskrivningar	-1 046 841	-781 567
	Omklassificering från maskiner till byggnader (kulvert/värmesystem)	1 123 495	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 435 549	-1 512 203
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 186 667	2 110 013
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	6 006 796	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	6 006 796	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	20 196 027	12 615 572
	Övriga fordringar	567 386	74 183
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	20 763 413	12 689 755
Not 12	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	344 381	358 468
	<i>Summa Kassa och bank</i>	344 381	358 468

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-02	1 484 173	0
Stadshypotek AB	2,66%	2026-09-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,66%	2026-09-01	2 500 000	0
Stadshypotek AB	2,79%	2026-09-01	13 908 748	375 912
Stadshypotek AB	4,1%	2028-04-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	1,09%	2026-12-01	12 497 369	310 496
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-02	5 118 000	0
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-02	705 578	0
Stadshypotek AB	0,71%	2025-12-30	6 825 000	150 000
Stadshypotek	0,67%	2025-09-01	9 596 428	100 752
Stadshypotek AB	3,82%	2028-12-01	13 184 635	360 000
Stadshypotek AB	0,67%	2025-09-01	16 890 673	177 332
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-02	453 384	0
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-02	3 440 865	0
Stadshypotek AB	0,96%	2025-09-01	12 117 970	316 808
Stadshypotek AB	0,67%	2025-09-01	3 381 375	35 500
Stadshypotek AB	0,67%	2025-09-01	3 469 005	36 420
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-02	5 798 000	0
Stadshypotek AB	0,71%	2025-12-30	6 825 000	150 000
			125 196 203	2 013 220

Långfristig del	48 044 344
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 046 408
Lån som ska konverteras inom ett år	76 105 451
Kortfristig del	77 151 859
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 013 220
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 052 880
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-02	1 484 173	0
Stadshypotek AB	2,66%	2026-09-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,66%	2026-09-01	2 500 000	0
Stadshypotek AB	2,79%	2026-09-01	13 908 748	375 912
Stadshypotek AB	4,1%	2028-04-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	1,09%	2026-12-01	12 497 369	310 496
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-02	5 118 000	0
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-02	705 578	0
Stadshypotek AB	0,71%	2025-12-30	6 825 000	150 000
Stadshypotek	0,67%	2025-09-01	9 596 428	100 752
Stadshypotek AB	3,82%	2028-12-01	13 184 635	360 000
Stadshypotek AB	0,67%	2025-09-01	16 890 673	177 332
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-02	453 384	0
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-02	3 440 865	0
Stadshypotek AB	0,96%	2025-09-01	12 117 970	316 808
Stadshypotek AB	0,67%	2025-09-01	3 381 375	35 500
Stadshypotek AB	0,67%	2025-09-01	3 469 005	36 420
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-02	5 798 000	0
Stadshypotek AB	0,71%	2025-12-30	6 825 000	150 000
			125 196 203	2 013 220

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 046 408

Lån som ska konverteras inom ett år

76 105 451

Kortfristig del

77 151 859

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

Övriga skulder

Momsskuld	198	0
Källskatt/sociala avgifter	7 974	13 316
Inre fond	2 303 767	2 290 884
Övriga kortfristiga skulder	40 701	17 542
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 352 640	2 321 742

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 449 221	3 247 078
	Upplupna räntekostnader	371 834	294 443
	Övriga upplupna kostnader	1 867 688	1 297 122
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 688 743	4 838 643

Årsredovisningen har beslutats 2026-01-15.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 1 september 2024 - 31 augusti 2025. 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 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda 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 från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vilbergen i Norrköping för räkenskapsåret 1 september 2024 - 31 augusti 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Teo Arlaman
Av föreningen vald revisor

Göran Larsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Vilbergen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Matthias Eivindsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-19 kl. 11:34:54



Jørn Lyberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-19 kl. 16:57:57



Christel Vilpi Holmgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-19 kl. 13:09:52



Stefan Månsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-19 kl. 11:49:18



Christina Holm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-19 kl. 12:33:44



Håkan Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-19 kl. 11:47:58



Isabelle Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-19 kl. 12:34:57



Henrik Lindqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-19 kl. 11:44:57



Evelin Kling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-19 kl. 11:52:07



Erika Hellman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-19 kl. 12:42:33



Stig Göran Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-19 kl. 17:13:07



Theo Arlaman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-19 kl. 18:35:44



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 10:40:30



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Vilbergen i Norrköping signerades av följande personer med HSB:s e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Stig Göran Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-19 kl. 17:15:35



Theo Arlaman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-19 kl. 18:36:50



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 10:40:00



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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