

HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-4707

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-09-01 – 2011-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2009/10 hölls den 22 februari 2011.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 882 medlemmar, varav 142 samäger lägenhet. Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. Norrköpings kommun äger 43 st lägenheter.

Under året har 63 lägenheter överlåtits.

Styrelsen under verksamhetsåret

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Peter Uhman | ordförande |
| Birgitta Wessman-Thyrsson | vice ordförande |
| Renata Wikström | sekreterare |
| Hans-Olof Lundquist | vice sekreterare |
| Andreas Nilsson | studieorganisatör |
| Sven Ljungberg | ledamot |
| Peter Glad | ledamot utsedd av HSB |
| Thomas Hallberg | suppleant |
| Niclas Johansson | suppleant |
| Johan Sjöholm | suppleant |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgitta Wessman-Thyrsson, Renata Wikström och Sven Ljungberg samt fyllnadsval för ledamoten Peter Uhman som flyttat från föreningen och lämnat styrelseuppdraget i augusti 2011.

Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Uhman, Birgitta Wessman-Thyrsson, Renata Wikström och Peter Glad, två i förening.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Inger Bjurulf med Gerd Anglesjö som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Fullmäktigeombud i HSB Östra

Föreningens ombud i fullmäktige har varit Peter Uhman, Sven Ljungberg, Andreas Nilsson, Renata Wikström, Hans-Olof Lundquist, Thomas Hallberg, Niclas Johansson och Johan Sjöholm.

Suppleanter har varit Elisabeth Hallin, Gunilla Rosengren, Inger Bjurulf och Henrik Lundquist.

HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-4707

Valberedning

Valberedare har varit Ulf Thyrrsson, sammankallande, Kurt Ardell, Elisabeth Hallin, Gunilla Rosengren och Henrik Lundquist.

Fastighetsskötsel

Föreningen har avtal med HSB BÖservice AB avseende teknisk fastighetsförvaltning. För vicevärdstjänst och administration finns avtal tecknat med HSB Östra.

Håkan Lundgren har varit vicevärd.

Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheterna i kv Rubinen 1-6 och uppfördes under åren 1967-71.

| | | |
|------------------------|-------|----------------------------|
| Bostadsrättslägenheter | 786st | 52 393 m ² |
| Lokaler | | <u>1 339 m²</u> |
| Total bruksarea | | 53 732 m ² |

Specifikation av lägenheter

| | |
|---------|--------|
| 1 r o k | 280 st |
| 2 " | 306 st |
| 3 " | 195 st |
| 4 " | 5 st |

Medellägenhetsyta 67 m².

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Stadgenlig yttre besiktning av fastigheterna utfördes 17 juni 2011, samt en inre besiktning den 5 oktober 2010.

Fastighetsunderhåll

Byggnaderna underhålls kontinuerligt.

Under 1990-talet har nedanstående större renoveringsåtgärder utförts:

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

Under 2000-talet har nedanstående större renoveringsåtgärder utförts:

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

2005 infördes kollektiv mätning av hushållsel.

2009 slutfördes en genomgripande renovering av badrum och utbyte av vatten - och avloppsledning samt förbättrande av ventilationen till en kostnad om 122mkr, varav 75 mkr aktiverades under byggnader och resterande disponerades ur fonden för yttre underhåll.

2010 lades nytt golv i tvättstugorna in och OVK-besiktning och garantibesiktningar genomfördes.

HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-4707

Ekonomi

| Resultat och ställning (tkr) | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|
| Nettoomsättning | 32 276 | 32 500 | 32 281 | 30 488 | 29 857 |
| Rörelseresultat | 5 963 | 6 528 | -39 713 | 8 841 | 8 506 |
| Resultat efter finansiella poster | 4 058 | 5 004 | -41 184 | 6 946 | 8 035 |
| Balansomslutning | 131 356 | 129 603 | 129 224 | 129 234 | 93 993 |

Väsentliga händelser under året

Underhåll av gårdsmiljöerna har utförts på Gråbergsgatan 1- 23 under året.

Byte av stolpbelysning till energisnålare lampor.

Årets underhåll

Garantibesiktningar som tillhör stambytet har belastat verksamhetsåret.

Byte av drivlina i en hiss.

Omläggning av delar av tak på dagcentralen.

Asfaltering av gångbanor efter vinterskador.

Utbyte till tvättmaskiner och torktumlare av energibesparande typ sker kontinuerligt.

Årsavgifter

1 januari 2009 höjdes senast avgifterna med 4,5%. Genomsnittlig årsavgift är 601 kr/m² inklusive hushållsel.

Studie- och fritidsverksamhet

Ca 80 personer deltog i julgransplundringen med dans kring granen, korvgrillning, kaffeservering och godispåsar till barnen.

24 maj arrangerade fritidsgruppen allsång med Asta & Benny och en invigningskväll av den nya grillen har också anordnats.

Förtroendevalda har deltagit i kurser och seminarium anordnade av HSB Östra.

Styrelsen har deltagit i de temaaktiviteter HSB Östra anordnat.

Medlemsinformation

Medlemstidningen RUBINEN har utgetts med fyra nummer under året.

Nya medlemmar i bostadsrättsföreningen har inbjudits till informationsträff i oktober 2010 och i maj 2011.

Föreningens hemsida har adress www.hsbvilbergen.se. Hemsidan uppdateras kontinuerligt.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har stabil ekonomi. Avsättningar till yttre underhåll sker enligt föreningens 40-åriga underhållsplan.

Montering av postboxar kommer ske under nästa verksamhetsår.

Styrelsen utreder förändringen av föreningens sophantering.

Energibesparingsåtgärd under 2012 kommer ske genom att byta belysning i trapphus och källare.

Budget för år 2012

Föreningens budget för 2012 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov enligt underhållsplanen. Underskottet kommer täckas av ur det balanserade resultatet om behovet kvarstår efter verksamhetsårets utgång.

Under 2012 har styrelsen beslutat att höja avgifterna och ej indexreglerade hyror med 4 % från 1 januari 2012.

Framtida underhåll/investeringar

För att långsiktigt kunna planera periodiskt underhåll, investeringar och avsättningar till framtida underhåll följer styrelsen en upprättad 40-åriga underhållsplan, som revideras årligen.

Styrelsen har även beslutat om en långsiktig plan för förnyelse av föreningens utemiljö med ca 300 tkr årligen.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 6 140 445,78 kr |
| Årets resultat | 4 109 881,17 kr |

Styrelsen föreslår följande disposition av årets resultat:

| | |
|---|-----------------------|
| Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | -696 598,50 kr |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | 5 091 500,00 kr |
| Reservering till fond för yttre underhåll avseende hyreslokal | 96 000,00 kr |
| Överföring från balanserat resultat | <u>- 381 020,33kr</u> |
| | 4 109 881,17 kr |

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 17 803 598 kr och avseende hyreslokal 96 000 kr samt balanserat resultat uppgår till 5 759 425 kr.

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr | | 2010-09-01 | 2009-09-01 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| | Not | 2011-08-31 | 2010-08-31 |
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 32 248 715 | 32 500 484 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift | 2 | -22 747 509 | -22 082 053 |
| Underhåll | 3 | -696 599 | -1 048 819 |
| Avskrivningar | 6 | -2 841 163 | -2 841 163 |
| | | -26 285 270 | -25 972 035 |
| Rörelseresultat | | 5 963 445 | 6 528 449 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | 4 | 422 129 | 120 652 |
| Räntekostnader och liknande poster | | -2 328 037 | -1 645 595 |
| | | -1 905 908 | -1 524 943 |
| Resultat efter finansiella poster | | 4 057 537 | 5 003 507 |
| Statlig inkomstskatt | 5 | 52 344 | -25 537 |
| ÅRETS RESULTAT | | 4 109 881 | 4 977 970 |

BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR | Not | 2011-08-31 | 2010-08-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnader | 6 | 104 727 090 | 107 557 552 |
| Maskiner och inventarier | 7 | 21 401 | 32 102 |
| | | 104 748 491 | 107 589 654 |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Andel i HSB Östra | | 500 | 500 |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 104 748 991 | 107 590 154 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 30 383 | 20 933 |
| Övriga fordringar | 8 | 5 149 | 165 676 |
| Transaktionskonto HSB Östra | | 1 021 194 | 4 377 919 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 1 050 221 | 948 757 |
| | | 2 106 947 | 5 513 285 |
| <u>Kortfristiga placeringar</u> | | | |
| Bunden inlåning HSB Östra | | 24 500 000 | 16 500 000 |
| | | 24 500 000 | 16 500 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 26 606 947 | 22 013 285 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 131 355 938 | 129 603 439 |

BALANSRÄKNING

| SKULDER OCH EGET KAPITAL | Not | 2011-08-31 | 2010-08-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital | 10 | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Insatser | | 3 808 900 | 3 808 900 |
| Fond för yttre underhåll | | 13 408 697 | 8 868 516 |
| | | 17 217 597 | 12 677 416 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | | 6 140 446 | 5 702 657 |
| Årets resultat | | 4 109 881 | 4 977 970 |
| | | 10 250 327 | 10 680 627 |
| Summa eget kapital | | 27 467 924 | 23 358 042 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 95 641 280 | 97 660 800 |
| | | 95 641 280 | 97 660 800 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 2 034 600 | 2 034 600 |
| Leverantörsskulder | | 1 464 594 | 1 657 840 |
| Skatteskulder | | 53 301 | 248 101 |
| Övriga skulder | 12 | 483 972 | 547 094 |
| Fond för inre underhåll | 13 | 1 419 033 | 1 368 615 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 2 791 235 | 2 728 347 |
| | | 8 246 735 | 8 584 597 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 131 355 938 | 129 603 439 |
| Poster inom linjen | | | |
| Ställda säkerheter | 15 | 101 730 000 | 101 730 000 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänt

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Byggnader är upptagna till anskaffningsvärde. Avskrivning sker enligt en rak plan som sträcker sig till år 2048.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition vad avser fondjustering på basis av föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar har värderats till anskaffningsvärde och skulder till nominellt belopp om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastigheten.

Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3%.

Årets ränteintäkter och andra intäkter är hänförliga till fastigheten och beskattas inte.

NOTER

| Not 1 Nettoomsättning | 2011 | 2010 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hyror | 867 570 | 1 138 274 |
| Årsavgifter | 31 461 384 | 31 460 148 |
| Övriga intäkter | 74 534 | 56 835 |
| <i>Brutto</i> | <i>32 403 488</i> | <i>32 655 257</i> |
| Avsättning till inre fond | -154 773 | -154 773 |
| Summa | 32 248 715 | 32 500 484 |

| Not 2 Drift | 2011 | 2010 |
|---|-------------------|-------------------|
| Reparationer och löpande underhåll | 1 387 438 | 1 613 132 |
| El | 4 223 284 | 3 997 818 |
| Uppvärmning | 5 154 041 | 5 093 926 |
| Vatten (avläsning/återbetalning gjord 2010 som även avser 2009) | 1 363 631 | 1 109 564 |
| Sophämtning | 936 575 | 1 020 501 |
| Övrig renhållning, snörenhållning | 778 277 | 696 448 |
| Försäkringar | 253 558 | 230 506 |
| Tomträttsavgäld | 1 466 855 | 1 242 400 |
| Kabel-tv | 508 134 | 556 724 |
| Fastighetskötsel | 3 226 745 | 3 190 553 |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 1 080 202 | 1 060 552 |
| Förvaltningskostnader | 1 777 265 | 1 618 379 |
| Revisionskostnader | 16 800 | 17 238 |
| Medlemsavgifter | 258 467 | 254 477 |
| Övriga kostnader | <u>87 238</u> | <u>136 153</u> |
| <i>Driftskostnader</i> | <i>22 518 507</i> | <i>21 838 371</i> |
| | | |
| Styrelsearvode och övriga arvoden | 130 594 | 146 040 |
| Föreningsvald revisor | 8 700 | 7 925 |
| Övriga arvoden | 46 551 | 42 423 |
| Kostnadsersättningar | 150 | 101 |
| Lönebikostnader | <u>43 007</u> | <u>47 192</u> |
| <i>Förtroendevalda och personalkostnader</i> | <i>229 001</i> | <i>243 682</i> |
| | | |
| Summa | 22 747 509 | 22 082 053 |

Föreningen har i år, liksom föregående år, inga anställda.

| Not 3 Underhåll | 2011 | 2010 |
|---|----------------|------------------|
| Genomfört underhåll enligt underhållsplan | 696 599 | 1 048 819 |
| Summa | 696 599 | 1 048 819 |

| Not 4 Ränteintäkter och liknande poster | 2011 | 2010 |
|--|----------------|----------------|
| Ränteintäkter | 388 976 | 97 519 |
| Räntebidrag | 33 153 | 23 133 |
| Summa | 422 129 | 120 652 |

| Not 5 Statlig inkomstskatt | 2011 | 2010 |
|---|----------------|---------------|
| Föreningens ränteintäkter är hänförliga till fastigheten och beskattas inte. Omprövning av tidigare års Inkomstdeklartationer är utförd och skatt har återbetalats under året, därav en positiv skattekostnad. | | |
| Inkomstskatt | -52 344 | 25 537 |
| Summa | -52 344 | 25 537 |

| Not 6 Byggnader | 2011 | 2010 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 141 544 115 | 141 544 115 |
| Utgående anskaffningsvärde | 141 544 115 | 141 544 115 |
| Ingående avskrivningar | -33 986 563 | -31 156 101 |
| Årets avskrivningar | -2 830 462 | -2 830 462 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -36 817 025 | -33 986 563 |
| Utgående planenligt restvärde | 104 727 090 | 107 557 552 |

| Taxeringsvärde (kk) | 2011 | | |
|----------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Värdeår 1967 | Bostäder | Lokaler | Totalt |
| Byggnad | 250 000 | 3 648 | 253 648 |
| Mark | 78 000 | 2 035 | 80 035 |
| | <u>328 000</u> | <u>5 683</u> | <u>333 683</u> |
| Taxeringsvärde 2010 | | | 333 683 |

| Not 7 Maskiner och inventarier | 2011 | 2010 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 53 504 | 53 504 |
| Utgående anskaffningsvärde | 53 504 | 53 504 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -21 402 | -10 701 |
| Årets avskrivning enligt plan | -10 701 | -10 701 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -32 103 | -21 402 |
| Utgående bokfört värde | 21 401 | 32 102 |

| Not 8 Övriga fordringar | 2011 | 2010 |
|--------------------------------|--------------|----------------|
| Skattekonto | 149 | 0 |
| Fordringar försäkringsskador | 0 | 160 676 |
| Övriga fordringar | 5 000 | 5 000 |
| Summa | 5 149 | 165 676 |

| Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2011 | 2010 |
|---|------------------|----------------|
| Förutbetalda sophämtning | 68 458 | 80 704 |
| Förutbetalda fastighetsförvaltning | 636 513 | 498 730 |
| Förutbetalda fastighetsförsäkring | 156 197 | 141 989 |
| Förutbetalda tomträttsavgäld | 128 563 | 109 588 |
| Förutbetalda kabel-tv/bredband | 39 201 | 46 394 |
| Upplupna ränteintäkter | 1 355 | 27 361 |
| Upplupna räntebidrag | 0 | 12 653 |
| Övriga förutb.kostn./uppl. intäkter | 19 935 | 31 338 |
| Summa | 1 050 221 | 948 757 |

| Not 10 Eget kapital | Inbetalda insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets början | 3 808 900 | 8 868 516 | 5 702 657 | 4 977 970 |
| Disposition enl. stämmobeslut | | 4 540 181 | 437 789 | -4 977 970 |
| Årets resultat | | | | 4 109 881 |
| Belopp vid årets slut | 3 808 900 | 13 408 697 | 6 140 446 | 4 109 881 |

| Not 11 Skulder till kreditinstitut | Skuld 11-08-31 | Amortering Inom 1 år | Amortering Inom 2-5 år | Amortering Senare än 5 år |
|---|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Skuld | 97 675 880 | 2 034 600 | 8 138 400 | 87 502 880 |
| Långgivare | Andel | Ränteändr. | Räntesats | Låneskuld |
| Stadshypotek AB | 10% | 2011-09-01 | 2,31 | 9 672 000 |
| Stadshypotek AB | 19% | 2011-11-24 | 3,37 | 18 260 160 |
| Stadshypotek AB | 17% | 2011-09-01 | 2,31 | 16 500 480 |
| Stadshypotek AB | 17% | 2011-11-24 | 3,37 | 17 033 280 |
| Stadshypotek AB | 17% | 2011-09-01 | 2,04 | 17 030 772 |
| Stadshypotek AB | 20% | 2011-09-01 | 2,04 | 19 179 188 |
| | 100% | | | 97 675 880 |
| Avgår kortfristig del | | | | -2 034 600 |
| | | | | 95 641 280 |

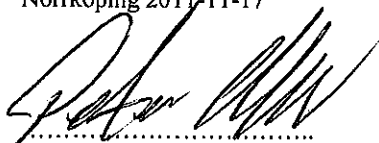
| Not 12 Övriga skulder | 2011 | 2010 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Källskatt | 2 091 | 39 362 |
| Sociala avgifter | 712 | 33 056 |
| Lokalhyresgäst underhållsfond | 481 169 | 467 836 |
| Överlåtelse-/pantsettningsavgifter | 0 | 6 840 |
| Summa | 483 972 | 547 094 |

| Not 13 Fond för inre underhåll | 2011 | 2010 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående värde | 1 368 615 | 1 326 013 |
| Uttag | -104 355 | -112 171 |
| Avsättning | 154 773 | 154 773 |
| Utgående värde | 1 419 033 | 1 368 615 |

| Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2011 | 2010 |
|--|------------------|------------------|
| Upplupna löner/arvoden | 112 779 | 2 188 |
| Upplupna lagstadgade avgifter | 27 276 | 650 |
| Upplupen fastighetsförvaltning | 28 618 | 18 299 |
| Förutbetalda hyror/årsavgifter | 2 578 703 | 2 673 937 |
| Upplupna räntekostnader | 26 859 | 16 273 |
| Övriga upplupna kostnader | 17 000 | 17 000 |
| Summa | 2 791 235 | 2 728 347 |

| Not 15 Ställda säkerheter | 2011 | 2010 |
|---|--------------------|--------------------|
| Uttagna pantbrev | 101 730 000 | 101 730 000 |
| Säkerhet för långfristig skuld till kreditinstitut | 101 730 000 | 101 730 000 |

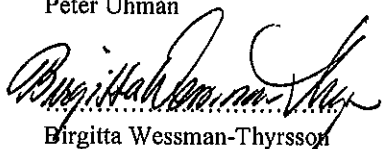
Norrköping 2011-11-17



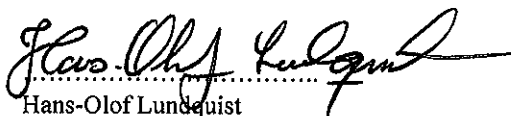
Peter Uhman



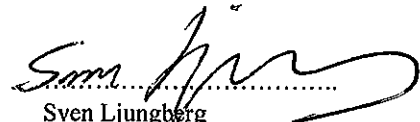
Renata Wikström



Birgitta Wessman-Thyrsson



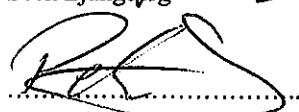
Hans-Olof Lundquist



Sven Ljungberg

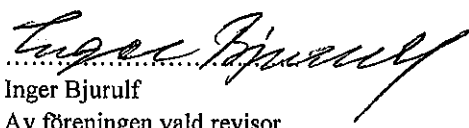


Andreas Nilsson



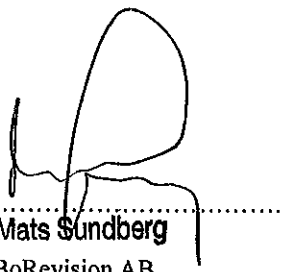
Peter Glad

Vår revisionsberättelse har avgivits 2011-11-22



Inger Bjurulf

Av föreningen vald revisor



Mats Sundberg

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Org nr 725000-4707

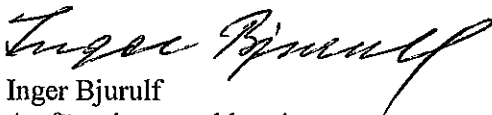
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping för räkenskapsåret 2010-09-01 – 2011-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

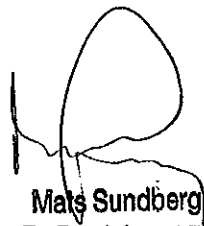
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping 2011-11-22



Inger Bjurulf
Av föreningen vald revisor



Mats Sundberg
BoRevision AB

HSB Brf Vilbergen

Budget 2012

| | <i>Budget</i> | <i>Bokslut</i> | <i>Budget</i> |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| | <i>2012</i> | <i>2011-08-31</i> | <i>2011</i> |
| Årsavgifter | 32 300 000 | 31 461 384 | 31 461 000 |
| Hyror | 680 000 | 867 570 | 1 135 500 |
| Avsättning inre fond | -155 000 | -154 773 | -155 000 |
| Övriga intäkter | 40 000 | 74 534 | 40 000 |
| Intäkter | 32 865 000 | 32 248 715 | 32 481 500 |
| Reparationer löpande underhåll | -1 600 000 | -1 387 438 | -1 600 000 |
| El | -4 305 000 | -4 223 284 | -4 078 000 |
| Uppvärmning | -5 237 000 | -5 154 041 | -5 226 000 |
| Vatten | -1 390 000 | -1 363 631 | -1 485 000 |
| Sophämtning | -1 047 000 | -936 575 | -1 047 000 |
| Övrig renhållning, snöröjning | -550 000 | -778 277 | -265 000 |
| Fastighetsförsäkring | -274 500 | -253 558 | -246 000 |
| Tomträttsavgäld | -1 543 000 | -1 466 855 | -1 315 000 |
| Kabel-TV, bredband | -467 000 | -508 134 | -512 000 |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt | -1 130 000 | -1 080 202 | -1 080 000 |
| Fastighetsskötsel | -3 290 000 | -3 226 745 | -3 290 000 |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | -1 807 000 | -1 799 277 | -1 782 000 |
| Medlemsavgift | -262 000 | -258 467 | -260 000 |
| Löner och arvoden inkl sociala avgifter | -239 000 | -229 001 | -234 500 |
| Övrigt inkl medlemsverksamhet | -95 000 | -82 025 | -195 000 |
| Driftskostnader | -23 236 500 | -22 747 509 | -22 615 500 |
| Utfört underhåll enligt underhållsplan | -578 000 | -696 599 | 0 |
| Avskrivningar | -2 841 000 | -2 841 163 | -2 841 000 |
| Rörelseresultat | 6 209 500 | 5 963 445 | 7 025 000 |
| Ränteintäkter | 647 000 | 388 976 | 198 000 |
| Räntebidrag | 0 | 33 153 | 34 000 |
| Räntekostnader | -3 218 000 | -2 328 037 | -2 340 000 |
| Resultat efter finansiella poster | 3 638 500 | 4 057 537 | 4 917 000 |
| Statlig inkomstskatt | 0 | 52 344 | -52 000 |
| Resultat | 3 638 500 | 4 109 881 | 4 865 000 |
| Förändring underhållsfond motsvarande årets kostnad | 578 000 | 696 599 | 0 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | -5 187 000 | -5 187 000 | -4 865 000 |
| Resultat efter fondreglering | -970 500 | -380 520 | 0 |