

Föreningens medlemmar kallas till

## Ordinarie föreningsstämma

Tid: Tisdag den 18 februari 2014 kl 18.30

Plats: Flygeln, Louis De Geer

### Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 7 Val av två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 12 Beslut i anledning av föreningens vinst/förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och övriga förtroendevalda
- 15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Presentation av HSB-ledamot
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 19 Val av revisor och suppleant
- 20 Instruktion för valberedning
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, varav en ledamot utses till ordförande
- 23 Val av åtta fullmäktigeombud med suppleanter i HSB Östra
- 24 Motion angående aktivitetslokal *Inhäftad efter budget*
- 25 Övriga anmälda ärenden
- 26 Föreningsstämmans avslutande

# HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-4707

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2011/12 hölls den 12 februari 2013.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 887 medlemmar, varav 147 samäger lägenhet. Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. Norrköpings kommun äger 42 st lägenheter. Under året har 59 lägenheter överlåtits.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Birgitta Wessman-Thyrsson	ordförande
Tobbe Hallberg	vice ordförande
Renata Wikström	sekreterare
Andreas Nilsson	studieorganisatör
Niclas Johansson	ledamot
Johan Sjöholm	ledamot
Peter Glad	ledamot utsedd av HSB, fram till 15 april 2013
Åsa Lennartsson	ledamot utsedd av HSB, från 14 oktober 2013
Rebecca Bernhard	suppleant
Henrik Lindqvist	suppleant
Fredric Carlsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgitta Wessman-Thyrsson, Tobbe Hallberg och Renata Wikström samt suppleanterna Rebecca Bernhard och Henrik Lindqvist.

### Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 13 st protokollförda sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Birgitta Wessman-Thyrsson, Renata Wikström, Tobbe Hallberg och Peter Glad, två i förening. Peter Glad fram till 7 juni 2013.

### Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Gunilla Rosengren med Lisbeth Lindberg som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### Fullmäktigeombud i HSB Östra

Föreningens ombud i fullmäktige har varit Renata Wikström, Tobbe Hallberg, Andreas Nilsson, Niclas Johansson, Rebecca Bernhard, Henrik Lindqvist, Fredric Carlsson och Johan Sjöholm.

Suppleanter har varit Gunilla Rosengren, Lisbeth Lindberg, Elisabeth Hallin och Ulf Thyrsson.

# HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-4707

## Valberedning

Valberedare har varit Ulf Thyrsson, sammankallande, Kurt Ardell och Lennart Nilsson.

## 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<sup>2</sup>

Lokaler 1 339 m<sup>2</sup>

Total bruksarea 53 732 m<sup>2</sup>

### Specifikation av lägenheter

1 r o k 280 st

2 " 306 st

3 " 195 st

4 " 5 st

Medellägenhetsyta 67 m<sup>2</sup>.

Föreningen har en lokal á 488kvm som sedan januari 2011 är outhyrd. Styrelsen arbetar aktivt för en lösning. I bokslut och budget finns ej hyresintäkt eller hyresbortfall upptaget.

Föreningen har 141 st garage, 100 st parkeringsplatser och ett antal mc-, husvagn- och släpvagnsplatser för sina medlemmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Stadgeenlig yttre besiktning av fastigheterna utfördes 3 juni 2013, samt en inre besiktning den 7 november 2012. Årlig underhållsbesiktning av lekplatser och systematisk brandbesiktning är utförd.

## 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 avloppsledningar samt förbättrande av ventilationen till en kostnad om 122mkr, varav 75 mkr aktiverades under byggnader och resterande disponerades ur fonden för yttre underhåll.

# HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-4707

2010 lades nytt golv i tvättstugorna in och OVK-besiktning och garantibesiktningar genomfördes.  
2012 har postboxar satts upp och energibesparande LED-belysning monterats i trapphusen.  
2013 har miljöhus uppförts, som är helt i drift hösten 2013.

## Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	33 376	32 931	32 276	32 500	32 281
Rörelseresultat	7 497	6 999	5 963	6 528	-39 713
Resultat efter finansiella poster	5 102	4 495	4 058	5 004	-41 184
Balansomslutning	137 868	134 328	131 356	129 603	129 224

## Väsentliga händelser under året

Färdigställande av gårdsmiljön vid Rubinen 6.

### Årets underhåll och investeringar

Informationsmöten inför övergång till Telia samt förändrad sophantering i och med att miljöhusen tas i bruk.

Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare av energibesparande typ sker kontinuerligt efter behov.  
Trapphus har förbättringsmålats efter montering av postboxar och utbyte av armaturer.

### Årsavgifter

1 januari 2012 höjdes avgifterna med 4 %. Genomsnittlig årsavgift är 624 kr/m<sup>2</sup> inklusive hushållsel.

### Studie- och fritidsverksamhet

Traditionsenlig julgransplundring med dans kring granen, kaffeservering och godispåsar till barnen.

Tipspromenad.

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 informationsträffar.

Föreningens hemsida har adress [www.brfvilbergen.se](http://www.brfvilbergen.se). Hemsidan uppdateras kontinuerligt.

## Förväntad framtida utveckling

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

Tomträttskontrakten med Norrköpings kommun är oförändrade fram till 2027-12-31 avseende Rubinen 1,2,3, 2028-12-31 avseende Rubinen 4, 2029-12-31 avseende Rubinen 5 och 2030-12-31 avseende Rubinen 6.

Den yttre miljön i föreningen och kantstenarna runt om i området ska ses över. Styrelsen kommer under kommande år att jobba vidare med grönområden, lekplatser och Träffpunkten.

# HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-4707

## Budget för år 2014

Föreningens budget för 2014 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov enligt underhållsplanen.

Under 2014 har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade.

## 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 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	6 197 356,55 kr
Årets resultat	5 102 272,69 kr

Styrelsen föreslår följande disposition av årets resultat:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-140 821,00 kr
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	5 699 000,00 kr
Överföring från balanserat resultat	<u>-455 906,31 kr</u>
	5 102 272,69kr

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 27 514 945,61 kr samt balanserat resultat uppgår till 5 741 450,24 kr.

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2012-09-01	2011-09-01
	Not	2013-08-31	2012-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	33 376 330	32 931 373
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-22 786 035	-21 850 477
Underhåll	3	-140 821	-1 129 832
Avskrivningar	4, 6	-2 952 290	-2 952 291
		<b>-25 879 146</b>	<b>-25 932 599</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 497 184</b>	<b>6 998 774</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		598 280	729 162
Räntekostnader och liknande poster		-2 993 192	-3 232 837
		<b>-2 394 912</b>	<b>-2 503 675</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 102 273</b>	<b>4 495 100</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5 102 273</b>	<b>4 495 100</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-08-31	2012-08-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	100 945 026	103 886 616
Pågående byggnation	5	431 353	0
Maskiner och inventarier	6	0	10 700
		<b>101 376 379</b>	<b>103 897 316</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andel i HSB Östra		500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>101 376 879</b>	<b>103 897 816</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		19 239	23 119
Övriga fordringar	7	25 940	5 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	1 054 667	1 022 171
		<b>1 099 846</b>	<b>1 050 291</b>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Bunden inlåning HSB Östra		22 100 000	24 600 000
		<b>22 100 000</b>	<b>24 600 000</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Swedbank		13 291 161	4 780 252
		<b>13 291 161</b>	<b>4 780 252</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>36 491 007</b>	<b>30 430 542</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 867 885</b>	<b>134 328 358</b>

## BALANSRÄKNING

<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>Not</b>	<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b>Eget kapital</b>	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		3 808 900	3 808 900
Fond för yttre underhåll		21 956 767	17 899 598
		<b>25 765 667</b>	<b>21 708 498</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		6 197 357	5 759 425
Årets resultat		5 102 273	4 495 100
		<b>11 299 629</b>	<b>10 254 525</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 065 296</b>	<b>31 963 023</b>
 <b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	82 692 268	93 658 352
		<b>82 692 268</b>	<b>93 658 352</b>
 <b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	11 032 450	2 034 600
Leverantörsskulder		2 632 648	1 532 282
Skatteskulder		0	192 411
Övriga skulder	11	3 120	488 274
Fond för inre underhåll	12	1 504 240	1 462 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 937 864	2 997 005
		<b>18 110 322</b>	<b>8 706 983</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 867 885</b>	<b>134 328 358</b>
 <b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter	14	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. Om- och tillbyggnader (LED-belysning och Postboxar) skriva av på 20 respektive 15 år fram till år 2031 respektive 2026.

### 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 22%.

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

### NOTER

#### Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	32 714 926	32 299 224
Hyrer	778 180	742 412
Övriga intäkter	42 734	49 460
Hysesbortfall	-4 737	-4 950
Avsättning till inre fond	-154 773	-154 773
<b>Summa</b>	<b>33 376 330</b>	<b>32 931 373</b>

<b>Not 2 Drift</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Reparationer och löpande underhåll	1 686 601	1 404 225
El	3 561 238	3 896 200
Uppvärmning	5 658 484	5 018 816
Vatten	1 266 617	1 141 424
Sophämtning	871 275	859 780
Övrig renhållning, snörenhållning	700 373	302 206
Försäkringar	327 163	284 499
Tomträttsavgäld	1 542 752	1 531 261
Kabel-tv	471 821	470 408
Fastighetsskötsel	3 356 389	3 283 259
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	999 840	1 129 720
Förvaltningskostnader	1 728 835	1 735 784
Revisionskostnader	19 313	19 138
Medlemsavgifter	263 810	262 470
Övriga kostnader	136 571	260 999
<i>Driftskostnader</i>	<i>22 591 083</i>	<i>21 600 188</i>
Löner	8 550	0
Styrelsearvode och övriga arvoden	141 245	152 790
Föreningsvald revisor	5 920	7 730
Övriga arvoden	0	40 094
Kostnadsersättningar	0	185
Sociala avgifter	<u>39 237</u>	<u>49 490</u>
<i>Förtroendevalda och personalkostnader</i>	<i>194 952</i>	<i>250 289</i>
<b>Summa</b>	<b>22 786 035</b>	<b>21 850 477</b>

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

<b>Not 3 Underhåll</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Genomfört underhåll enligt underhållsplan	140 821	1 129 832
<b>Summa</b>	<b>140 821</b>	<b>1 129 832</b>

<b>Not 4 Byggnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	141 544 115	141 544 115
Övriga om- / tillbyggnader	2 101 116	2 101 116
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>143 645 231</b>	<b>143 645 231</b>
Ingående avskrivningar	-39 758 615	-36 817 025
Årets avskrivningar	-2 830 462	-2 830 462
Årets avskrivningar på om- och tillbyggnader	-111 128	-111 128
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-42 700 205</b>	<b>-39 758 615</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>100 945 026</b>	<b>103 886 616</b>

<b>Taxeringsvärde (kk)</b>	<b>2013</b>		
Värdeår 1967	Bostäder	Lokaler	Totalt
Byggnad	255 000	2 617	257 617
Mark	91 000	2 261	93 261
	<u>346 000</u>	<u>4 878</u>	<u>350 878</u>

Taxeringsvärde 2012 333 683

<b>Not 5 Pågående byggnation</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Pågående arbeten (miljöhusen)</b>	<b>431 353</b>	<b>0</b>

<b>Not 6 Maskiner och inventarier</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående anskaffningsvärde	53 504	53 504
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>53 504</b>	<b>53 504</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-42 804	-32 103
Årets avskrivning enligt plan	-10 700	-10 701
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-53 504</b>	<b>-42 804</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>10 700</b>

<b>Not 7 Övriga fordringar</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Skattekonto	0	1
Skattefordran	20 940	0
Personligt å-conto	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>25 940</b>	<b>5 001</b>

<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Förutbetald sophämtning	74 587	71 098
Förutbetald fastighetsförvaltning	551 810	539 627
Förutbetald fastighetsförsäkring	206 549	179 622
Förutbetald tomträttsavgäld	128 563	140 054
Förutbetald kabel-tv/bredband	39 377	39 201
Upplupna ränteflöden	25 604	32 969
Övriga förutb.kostn./uppl. intäkter	28 177	19 600
<b>Summa</b>	<b>1 054 667</b>	<b>1 022 171</b>

<b>Not 9 Eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets början	3 808 900	17 899 598	5 759 425	4 495 100
Disposition enl. stämmobeslut		4 057 169	437 931	-4 495 100
Årets resultat				5 102 273
Belopp vid årets slut	3 808 900	21 956 767	6 197 357	5 102 273

<b>Not 10 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Skuld 13-08-31</b>	<b>Amortering Inom 1 år</b>	<b>Amortering Inom 2-5 år</b>	<b>Amortering Senare än 5 år</b>
Skuld	93 724 718	11 032 450	7 416 770	75 275 498
<b>Långgivare</b>	<b>Andel</b>	<b>Ränteändr.</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Låneskuld</b>
Stadshypotek AB	20%	2014-09-01	3,38	18 419 692
Stadshypotek AB	17%	2014-09-01	3,38	16 356 352
Swedbank AB	17%	2015-11-26	2,67	16 323 455
Stadshypotek AB	17%	2013-09-01	3,13	15 840 464
Swedbank AB	19%	2017-11-27	2,88	17 499 635
Stadshypotek AB	10%	2013-09-01	3,13	9 285 120
	100%			<b>93 724 718</b>
Avgår kortfristig del				-11 032 450
				<b>82 692 268</b>

Lånet på 9 285 120 kronor amorterades av 2 sept 2013.

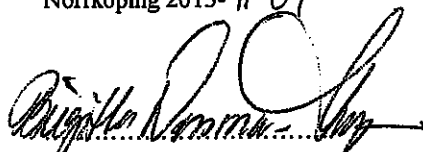
<b>Not 11 Övriga skulder</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Källskatt	0	4 415
Lokalhyresgäst underhållsfond (återbet av fond skedde okt 2012)	0	481 169
Sociala avgifter	0	2 690
Övriga kortfristiga skulder	3 120	0
<b>Summa</b>	<b>3 120</b>	<b>488 274</b>

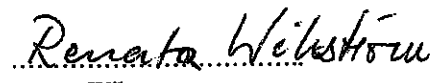
<b>Not 12 Fond för inre underhåll</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående värde	1 462 411	1 419 033
Uttag	-112 944	-111 395
Avsättning	154 773	154 773
Utgående värde	<b>1 504 240</b>	<b>1 462 411</b>


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Upplupna löner/arvoden	65 835	145 900
Upplupna lagstadgade avgifter	19 740	40 504
Upplupen fastighetsförvaltning	49 219	0
Upplupen el	0	1 600
Upplupen sophämtning	0	5 000
Förutbetalda hyror/årsavgifter	2 708 940	2 757 369
Upplupna räntekostnader	75 130	28 632
Övriga upplupna kostnader	19 000	18 000
<b>Summa</b>	<b>2 937 864</b>	<b>2 997 005</b>

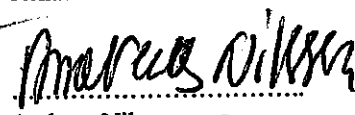
Not 14 Ställda säkerheter	2013	2012
Uttagna pantbrev	101 730 000	101 730 000
Säkerhet för långfristig skuld till kreditinstitut	101 730 000	101 730 000

Norrköping 2013-11-04

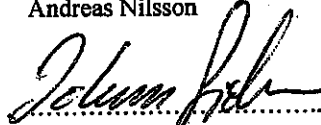
  
.....  
Birgitta Wessman-Thyrsson

  
.....  
Renata Wikström

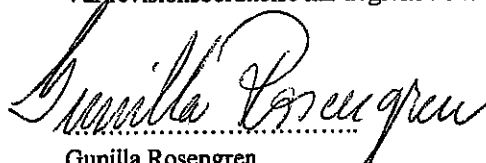
  
.....  
Tobbe Hallberg


  
.....  
Andreas Nilsson

  
.....  
Niclas Johansson

  
.....  
Johan Sjöholm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-11-05

  
.....  
Gunilla Rosengren  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Christina Cederlöf  
BoRevision AB

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vilbergen i Norrköping för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisor från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisor de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Vilbergen i Norrköping för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

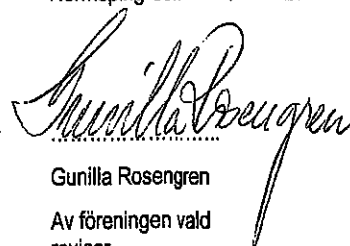
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Norrköping den 5/11 2013.

  
Gunilla Rosengren  
Av föreningen vald  
revisor

  
Christina Cedersjö  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

# HSB Brf Vilbergen

Budget 2014	Budget 2014	Bokslut 2013-08-31	Budget 2013
Årsavgifter	32 715 000	32 714 926	32 766 000
Hyror	773 000	773 443	747 000
Avsättning inre fond	-155 000	-154 773	-155 000
Övriga intäkter	50 000	42 734	50 000
<b>Intäkter</b>	<b>33 383 000</b>	<b>33 376 330</b>	<b>33 408 000</b>
Reparationer löpande underhåll	-1 600 000	-1 686 601	-1 600 000
El	-3 600 000	-3 561 238	-3 400 000
Uppvärmning	-5 828 000	-5 658 484	-5 115 000
Vatten	-1 300 000	-1 266 617	-1 170 000
Sophämtning	-810 000	-871 275	-900 000
Övrig renhållning, snöröjning	-700 000	-700 373	-629 000
Fastighetsförsäkring	-366 000	-327 163	-312 000
Tomträttsavgäld	-1 543 000	-1 542 752	-1 543 000
Kabel-TV, bredband	-158 000	-471 821	-480 000
Fastighetskötsel	-3 480 000	-3 356 389	-3 379 000
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	-1 000 000	-999 840	-1 130 000
Förvaltningskostnader	-1 796 000	-1 728 835	-1 774 000
Revisionskostnader	-19 500	-19 313	-19 000
Medlemsavgift	-264 000	-263 810	-262 000
Övrig kostnad	-145 000	-136 571	-145 000
Löner	-20 000	-8 550	-40 000
Styrelsearvode och övriga arvoden	-128 000	-141 245	-139 000
Föreningsvald revisor	-6 000	-5 920	-13 000
Kostnadsersättningar	0	0	-1 000
Sociala avgifter	-46 000	-39 237	-56 000
<b>Driftskostnader</b>	<b>-22 809 500</b>	<b>-22 786 035</b>	<b>-22 107 000</b>
Utfört underhåll enligt underhållsplan	-6 504 000	-140 821	-929 000
Avskrivningar	-2 983 000	-2 952 290	-2 952 000
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 086 500</b>	<b>7 497 184</b>	<b>7 420 000</b>
Ränteintäkter	475 000	598 280	512 000
Räntekostnader	-2 600 000	-2 993 192	-3 162 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 038 500</b>	<b>5 102 273</b>	<b>4 770 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>-1 038 500</b>	<b>5 102 273</b>	<b>4 770 000</b>
Förändring underhållsfond motsvarande årets kostnad	6 504 000	140 821	929 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	-4 863 000	-5 699 000	-5 187 000
<b>Resultat efter fondreglering</b>	<b>602 500</b>	<b>-455 906</b>	<b>512 000</b>