

# HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-4707

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2013-06-07.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2014/15 hölls den 16 februari 2016.

## Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 912 (903) medlemmar, varav 168 (160) samäger lägenhet. Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. Norrköpings kommun äger 41 st lägenheter.

Under året har 55 lägenheter överlåtits.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Tobbe Hallberg	ordförande
Niclas Johansson	vice ordförande
Renata Wikström	sekreterare
Andreas Nilsson	studieorganisatör
Henrik Lindqvist	ledamot
Johan Sjöholm	ledamot
Åsa Lennartsson	ledamot utsedd av HSB
Rebecca Bernhard	suppleant, vice sekreterare
Elisabeth Hallin	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Niclas Johansson, Andreas Nilsson, Johan Sjöholm samt suppleanten Elisabeth Hallin.

### Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 11 st protokollförda sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Renata Wikström, Tobbe Hallberg, Niclas Johansson och Åsa Lennartsson två i förening.

### Revisorer

Föreningsvalda revisorer har varit Gunilla Rosengren och Lisbeth Lindberg 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, Elisabeth Hallin och Johan Sjöholm.

Suppleanter har varit Gunilla Rosengren, Lisbeth Lindberg, Marita Johansson och Carl-Arne Olsson.

### Valberedning

Valberedare har varit Marita Johansson, sammankallande, Carl-Arne Olsson och Eva Samuelsson.

*ee*

# HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-4707

## Fastighetskötsel

Föreningen har avtal med HSB BOservice 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 786 st	52 393 m <sup>2</sup>
Lokaler	<u>1 339 m<sup>2</sup></u>
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 141 st garage, 100 st parkeringsplatser och ett antal mc-, husvagn- och släpvagnsplatser för sina medlemmar.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Stadgeenlig yttre besiktning av fastigheterna utfördes den 27 maj 2016.

## 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 122 mkr, 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.

2012 har postboxar satts upp och energibesparande LED-belysning monterats i trapphusen.

2013 har miljöhus uppförts, som är helt i drift hösten 2013.

# HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-4707

## Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	33 414	33 409	33 386	33 376	32 931
Rörelseresultat	7 649	7 041	7 858	7 497	6 999
Resultat efter finansiella poster	6 418	5 470	5 702	5 102	4 495
Balansomslutning	134 548	129 693	127 986	137 868	134 328

## Väsentliga händelser under året

Under året har den s.k. Träffpunkten byggts om till en upprustad föreningslokal med gym och en SPA-avdelning.

### Årets underhåll och investeringar

Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare av energibesparande typ sker kontinuerligt efter behov.

### Årsavgifter

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

### Studie- och fritidsverksamhet

Halloweenparty anordnades för barn och vuxna den 1 november 2015.

Julgransplundring med dans kring granen, kaffeservering och godispåsar till barnen hölls den 10 januari 2016.

Medlemsresor till Ullared skedde i november 2015 och i april 2016.

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.

### Budget för år 2017

Föreningens budget för 2017 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov enligt underhållsplanen.

Under 2017 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.

# HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-4707

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	13 521 975,58 kr
Årets resultat	6 418 152,26 kr
Reservering till fond enligt underhållsplan	-1 791 437,28 kr
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 364 519,00 kr

**Summa till stämmans förfogande** 19 513 209,56 kr

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 19 513 209,56 kr

Efter ovanstående disposition uppgår fond för yttre underhåll till 31 333 735,89 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 5 991 233,98 kr, se resultaträkningen.

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



HSB – där möjligheterna bor

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	33 414 411	33 408 943
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>33 414 411</b>	<b>33 408 943</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-18 779 704	-19 164 681
Övriga externa kostnader	3	-2 212 995	-2 271 445
Underhåll enligt plan	4	-1 364 519	-1 579 220
Personalkostnader och arvoden	5	-181 674	-266 386
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 226 519	-3 086 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-25 765 413</b>	<b>-26 367 732</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 648 998</b>	<b>7 041 211</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 684	144 698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 304 530	-1 715 661
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 230 846</b>	<b>-1 570 963</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 418 152</b>	<b>5 470 248</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>6 418 152</b>	<b>5 470 248</b>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	6 418 152	5 470 248
Reservering till fond yttre underhåll	-1 791 437	-850 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 364 519	1 579 220
<b>Överskott</b>	<b>5 991 234</b>	<b>6 199 468</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB - HSB-mänskötternas bostäder

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	99 936 094	96 163 341
Maskiner och inventarier	7	575 027	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella ar	8	0	395 205
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>100 511 121</b>	<b>96 558 546</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>100 511 621</b>	<b>96 559 046</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 658	17 029
Övriga fordringar		5 553	6 826
Aktuell skattefordran		0	13 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	990 674	1 451 655
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>1 018 885</b>	<b>1 489 419</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	23 900 000	22 400 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>23 900 000</b>	<b>22 400 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	9 117 782	9 244 488
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>9 117 782</b>	<b>9 244 488</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>34 036 667</b>	<b>33 133 907</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>134 548 288</b>	<b>129 692 953</b>

cc

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 808 900	3 808 900
Fond för yttre underhåll		31 333 736	30 906 818
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>35 142 636</b>	<b>34 715 718</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 095 057	8 051 728
Årets resultat		6 418 152	5 470 248
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>19 513 210</b>	<b>13 521 976</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 655 845</b>	<b>48 237 693</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	71 532 287	73 376 655
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71 532 287</b>	<b>73 376 655</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 717 020	1 680 000
Leverantörsskulder		1 458 494	1 709 159
Aktuella skatteskulder		23 171	0
Övriga skulder	16	1 727 181	1 646 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 434 290	3 043 400
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 360 156</b>	<b>8 078 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>134 548 288</b>	<b>129 692 953</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning	18	91 655 000	91 655 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>91 655 000</b>	<b>91 655 000</b>

**Ansvarsförbindelser**

inga

inga

cc

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 72 år  
Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,16 %.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens miljöhus har bedömts vara 58 år  
Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,78 %.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för Dagcentralen har bedömts vara 52 år  
Årets avskrivningar uppgår genomsnittligt till 1,46 %.

Ombyggnationen av f d Dagcentralen till Träffpunkten skrivs inte av förrän 2016/2017.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år, förutom träningsredskap i Träffpunkten där avskrivning sker med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

### NOTER

1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	32 718 492	32 718 260
Hyrer	797 108	817 791
Hyresbortfall	-3 070	-2 458
Övriga intäkter	56 654	30 123
Avsättning till inre fond	-154 773	-154 773
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>33 414 411</b>	<b>33 408 943</b>





2 Driftskostnader	2016	2015
Löpande underhåll	1 261 656	1 519 439
El-avgifter	2 943 471	3 163 176
Uppvärmningsavgifter	5 750 675	5 454 910
Vatten och avlopp	1 383 890	1 379 290
Sophämtning	646 558	783 587
Övrig renhållning	193 264	352 027
Försäkringar	461 944	503 331
Tomträttsavgäld	1 542 752	1 542 752
Fastighetsskötsel	3 532 635	3 440 392
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	1 062 859	1 025 778
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>18 779 704</b>	<b>19 164 681</b>

  

3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Revisionsarvoden	19 953	20 938
Adm. förvaltning, avtal	696 530	676 108
Vicevärdstjänst, avtal	1 056 587	1 031 513
Övriga förvaltningskostnader	118 493	163 971
Konsultarvoden	11 466	14 941
Medlemsavgift, HSB Östra	263 810	263 810
Övriga kostnader	3 119	3 894
Möteskostnader	36 983	89 007
Föreningsverksamhet	6 055	7 262
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>2 212 995</b>	<b>2 271 445</b>

  

4 Underhåll enligt plan	2016	2015
Underhåll enligt plan	1 364 519	1 579 220
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>1 364 519</b>	<b>1 579 220</b>

  

5 Personalkostnader och arvoden	2016	2015
Arvode styrelse	104 090	152 700
Arvode föreningsvald revisor	11 840	19 450
Övriga arvoden	25 459	43 853
Kostnadsersättningar	74	74
Sociala avgifter	40 211	50 308
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>181 674</b>	<b>266 386</b>

Föreningen har ingen anställd personal. *cc*

6 Byggnader	2016-08-31	2015-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	144 934 097	144 934 097
Årets investering byggnader, Träffpunkten	6 904 898	0
Årets utrantering, f d Dagcentralen	-475 351	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>151 363 644</b>	<b>144 934 097</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-48 770 756	-45 684 756
Avskrivn på sålda/utranterade	475 351	0
Avskrivningar på byggnader	-3 132 145	-3 086 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-51 427 550</b>	<b>-48 770 756</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 936 094</b>	<b>96 163 341</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	314 000 000	255 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 682 000	2 617 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	111 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 939 000	2 261 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>431 621 000</b>	<b>350 878 000</b>
Fastighetsbeteckning	Rubinen 1,2,3,4,5,6	

7 Maskiner och inventarier	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärde	53 504	53 504
Årets investeringar	669 401	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>722 905</b>	<b>53 504</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-53 504	-53 504
Årets avskrivning enligt plan	-94 374	0
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-147 878</b>	<b>-53 504</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>575 027</b>	<b>0</b>



8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggning			2016-08-31	2015-08-31
Ingående värde			395 205	0
Årets investering (ombyggnad Träffpunkten)			6 509 693	395 205
Omklassificering till byggnader			-6 904 898	
<b>Utgående redovisat värde</b>			<b>0</b>	<b>395 205</b>
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav			2016-08-31	2015-08-31
Andel i HSB			500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b>500</b>	<b>500</b>
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2016-08-31	2015-08-31
Förutbetald förbrukning			3 819	0
Förutbetald sophämtning			35 659	56 595
Förutbetald fastighetsförvaltning			575 442	569 757
Förutbetald fastighetsförsäkring			233 686	295 026
Förutbetald tomträttsavgäld			128 563	128 563
Förutbetald kabel-tv/bredband			677	0
Upplupna ränteintäkter			0	21 280
Övriga förutb.kostn./uppl. intäkter			12 828	380 435
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			<b>990 674</b>	<b>1 451 655</b>
11 Övriga kortfristiga placeringar			2016-08-31	2015-08-31
Inlåning HSB Östra kortare			23 900 000	22 400 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>			<b>23 900 000</b>	<b>22 400 000</b>
12 Kassa och bank			2016-08-31	2015-08-31
Swedbank			9 117 782	9 244 488
<b>Summa kassa och bank</b>			<b>9 117 782</b>	<b>9 244 488</b>

### 13 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 808 900	30 906 818	8 051 728	5 470 248	48 237 693
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			5 470 248	-5 470 248	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 791 437	-1 791 437		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 364 519	1 364 519		0
Årets resultat				6 418 152	6 418 152
Belopp vid årets utgång	3 808 900	31 333 736	13 095 057	6 418 152	54 655 845

### 14 Skulder till kreditinstitut

2016-08-31 2015-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,61	2016-09-01	17 291 956	17 667 868
Stadshypotek AB	1,17	2016-09-02	9 415 843	9 749 647
Stadshypotek AB	0,85	2018-12-01	15 291 833	0
Swedbank AB	2,67	2015-11-26	0	15 613 455
Stadshypotek AB	1,30	2020-09-01	14 890 040	15 286 050
Swedbank AB	2,88	2017-11-27	16 359 635	16 739 635
			<b>73 249 307</b>	<b>75 056 655</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 1 717 020  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 71 532 287**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 868 080  
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 64 664 207

### 15 Skulder till kreditinstitut

2016-08-31 2015-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 717 020	1 680 000
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 717 020</b>	<b>1 680 000</b>



16 Övriga skulder	2016-08-31	2015-08-31
Inre fond	1 727 181	1 642 507
Källskatt	0	2 535
Sociala avgifter	0	1 005
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>1 727 181</b>	<b>1 646 046</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	1 642 507	1 590 509
Uttag under året	-70 099	-102 775
Avsättning	154 773	154 773
<b>Utgående värde</b>	<b>1 727 181</b>	<b>1 642 507</b>
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-08-31	2015-08-31
Upplupna löner/arvoden	91 130	101 840
Upplupna lagstadgade avgifter	23 931	26 000
Förutbetalda hyror/årsavgifter	2 738 698	2 762 012
Upplupna räntekostnader	61 487	132 848
Övriga upplupna kostnader	519 044	20 700
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 434 290</b>	<b>3 043 400</b>



18 Ställda säkerheter

2016-08-31 2015-08-31

Uttagna pantbrev	101 730 000	101 730 000
Varav obelånade pantbrev	-10 075 000	-10 075 000
<b>Säkerhet för långfristig skuld till kreditinstitut</b>	<b>91 655 000</b>	<b>91 655 000</b>

Norrköping den .....

.....  
Tobbe Hallberg

.....  
Renata Wikström

.....  
Niclas Johansson

.....  
Johan Sjöholm

.....  
Henrik Lindqvist

.....  
Andreas Nilsson

.....  
Åsa Lennartsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .....

.....  
Gunilla Rosengren  
Av föreningen vald revisor

.....  
Lisbeth Lindberg  
Av föreningen vald revisor

.....  
Christina Cederlöf  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vilbergen för år 2015-09-01—2016-08-31.

#### 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 revisorn 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. Revisorn 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 revisorn 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 2016 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 för år 2015-09-01—2016-08-31.

#### 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den / 2016

.....  
Gunilla Rosengren

Av föreningen vald revisor

.....  
Lisbeth Lindberg

Av föreningen vald revisor

.....  
Christina Cederlöf

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# HSB Brf Vilbergen

Budget 2017	Budget 2017	Bokslut 2016-08-31	Budget 2016
Årsavgifter	32 718 500	32 718 492	32 718 100
Hyrer	852 200	794 038	793 000
Avsättning inre fond	-155 000	-154 773	-155 000
Övriga intäkter	389 000	56 654	30 000
<b>Intäkter</b>	<b>33 804 700</b>	<b>33 414 411</b>	<b>33 386 100</b>
Reparationer löpande underhåll	-1 850 000	-1 261 656	-1 900 000
El	-3 000 000	-2 943 471	-3 400 000
Uppvärmning	-5 827 000	-5 750 675	-5 620 000
Vatten	-1 412 000	-1 383 890	-1 420 000
Sophämtning	-658 000	-646 558	-822 000
Övrig renhållning, snöröjning	-338 500	-193 264	-400 000
Fastighetsförsäkring	-402 500	-461 944	-608 000
Tomträttsavgäld	-1 542 800	-1 542 752	-1 542 800
Fastighetsskötsel	-3 664 000	-3 532 635	-3 463 000
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	-1 099 800	-1 062 859	-1 046 000
Förvaltningskostnader	-1 929 000	-1 871 610	-1 754 000
Revisionskostnader	-21 000	-19 953	-21 300
Medlemsavgift	-264 000	-263 810	-264 000
Övrig kostnad	-100 000	-57 623	-135 000
Löner	0	0	-45 000
Styrelsearvode och övriga arvoden	-107 000	-104 090	-150 000
Föreningsvald revisor	-12 000	-11 840	-12 000
Övriga arvoden	-30 000	-25 459	-10 000
Kostnadsersättningar	-100	-74	0
Sociala avgifter	-47 000	-40 211	-58 000
<b>Driftskostnader</b>	<b>-22 304 700</b>	<b>-21 174 374</b>	<b>-22 671 100</b>
Utfört underhåll enligt underhållsplan	-3 163 000	-1 364 519	-3 176 000
Avskrivningar	-3 502 600	-3 226 519	-3 149 000
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 834 400</b>	<b>7 648 998</b>	<b>4 390 000</b>
Ränteintäkter	62 100	73 684	141 000
Räntekostnader	-1 094 000	-1 304 530	-1 500 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>3 802 500</b>	<b>6 418 152</b>	<b>3 031 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>3 802 500</b>	<b>6 418 152</b>	<b>3 031 000</b>
Förändring underhållsfond motsvarande årets kostnad	3 163 000	1 364 519	3 176 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	-1 791 437	-1 791 437	-850 000
<b>Resultat efter fondreglering</b>	<b>5 174 063</b>	<b>5 991 234</b>	<b>5 357 000</b>



## Till Revisorn i HSB Brf Vilbergen i Norrköping

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB **Brf Vilbergen** i Norrköping för det räkenskapsår som avslutas den 31 augusti 2016. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisions sed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skattefri bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Norrköping den / 2016

HSB Brf Vilbergen i Norrköping

---

Tobbe Hallberg  
Styrelsens ordförande