



HSB - där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BRF VILBERGEN I NORRKÖPING

Org. nr: 725000-4707

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret
2020-09-01 – 2021-08-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



146

KR/KVM
SPARANDE



186

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



1984

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



199

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



JA

TOMTRÄTT



645

KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 146 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
 Investeringsbehov 186 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
 Skuldsättning 1984 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
 Energikostnad 199 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
 Tomträtt JA	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
 Årsavgift 645 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020/2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-09-27. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 februari 2021.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Tobbe Hallberg	Ordförande	i tur att avgå
Andreas Nilsson	Vice ordförande	
Renata Wikström	Sekreterare	i tur att avgå
Christina Holm	Vice sekreterare	
Rebecca Bernhard	Studieorganisatör	i tur att avgå
Henrik Lindqvist	Ledamot	i tur att avgå
Elizabeth Hallin	Ledamot	
Mikael Landberg	Ledamot	
Jörn Lyberg	Ledamot	i tur att avgå
Per Nordin	Ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Tobbe Hallberg, Renata Wikström och Andreas Nilsson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Gunilla Rosengren och Lisbeth Lindberg valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Tobbe Hallberg, Renata Wikström, Andreas Nilsson, Mikael Landberg, Henrik Lindqvist, Rebecca Bernhard, Elizabeth Hallin och Christina Holm som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma. Samt Gunilla Rosengren, Lisbeth Lindberg, Marita Johansson, Eva Samuelsson och Jörn Lyberg som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit Marita Johansson (sammanställande) och Eva Samuelsson.

cc



HSB - där möjligheterna bor

Studie- och fritidsverksamhet

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna i kv Rubinen 1-6 som uppfördes under åren 1967-71. Föreningen innehar 786 bostäder om 52 393 m² samt lokaler om 1 339 m². Föreningen har även 141 st garage, 100 st parkeringsplatser med elstolpar och ett antal mc-, husvagn- och släpvagnsplatser för sina medlemmar.

Lägenhetsfördelning:

280 st	1 rum och kök
306 st	2 rum och kök
195 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Medellägenhetsyta 67 m².

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Fastighetsunderhåll

Byggnaderna underhålls kontinuerligt.

Under 1990-talet har nedanstående större renoveringsåtgärder utförts:

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

Under 2000-talet har nedanstående större renoveringsåtgärder utförts:

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

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 var helt i drift hösten 2013.

2015 förnyelse av lekplatser.

2016 ombyggnad av Träffpunkten.

2016/2017 byte av 36 st källarytterdörrar har gjorts. Den yttre miljön vid Träffpunkten har även iordningställts.

cc



2017 i september tecknade föreningen ett nytt avtal med Telia som innebär att samtliga hushåll i föreningen får bredbandsuppkoppling med en hastighet på 100 Mbit, för både utgående och inkommande trafik. Detta avtal sträcker sig t.o.m. 2023-02-08.
2019/2020 Byte av lägenhetsdörrar och låssystem är utfört i samtliga fastigheter.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning (Administration och vicevärdsavtal)
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Teliasonera	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Håkan Lundgren fungerat t.o.m dec 2020 och sedan har Mikael Karlqvist tagit vid.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig inre fastighetsbesiktning har utförts under nov 2020 och yttre fastighetsbesiktning har utförts under maj 2021 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Under året har större underhåll/investeringar genomförts.

2 st laddstationer för elbilar är installerade och det är beslutat för ytterligare fler i fastigheterna. Bidrag från Naturvårdsverket är erhållit med belopp 16.687,50 sek för dessa 2 st laddstationer.

Projektet med fönsterbyte har fortlöpt under verksamhetsåret, och för fastigheterna Rubinen 1-4 är det nu helt färdigställt.

Under mars 2021 påbörjades även projekt för hissbyte i samtliga fastigheter av leverantören KONE, vilket beräknas till en kostnad av 13.875.000 kr inkl. moms. Detta finansieras genom nytt lån på 15 mkr som upptogs i januari 2021 hos Stadshypotek AB. Två hissar av fyra är klara för fastigheterna Rubinen 1 och 2.

Offert från leverantören MIR-Gruppen har även antagits för byte av entrépartier i fastigheterna. Detta beräknas till en kostnad av 7.748.750 kr inkl. moms. Finansieringen för detta sker genom tidigare lån i samband med fönsterbytet, samt med löpande intäkter.

Det finns två pågående försäkringsärenden i fastigheterna pga vattenskador som Länsförsäkringar utreder, men inget är klart i dagsläget om någon ev ersättning.

cc



HSB – där möjligheterna bor

Kommande verksamhetsår kommer fönsterbytet att fortgå för Rubinen 5-6, hissbytet fortlöper också enligt betalplan, samt byte av entrépartier. Den ommålning av trapphus som också var planerad i fastigheterna skjuts på framtiden, pga att hissbytet behövde utföras fortare än planerat.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

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

Övrig föreningsinformation

Medlemstidningen RUBINEN har utgetts med fyra nummer under året.

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

Medlemsinformation

Under året har 55 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 936 (fg år 935). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

Norrköpings kommun äger 41 st lägenheter.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2021/2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har därför beslutat att ingen höjning av årsavgifterna ska ske.

För kommande verksamhetsår ska ett omfattande arbete påbörjas med byte av kulvertar och varmvatten/vvc-ledningar i samtliga fastigheter. Styrelsen har tagit in offerter och i oktober 2021 beslutades att leverantören Svärtinge Rör ska utföra arbetet. Offerten uppgår till 12 277 000 kr inkl. moms och ska finansieras i första hand med löpande intäkter, och ev på sikt ett nytt lån. 

**Flerårsöversikt**

	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Årsavgifter bostäder, tkr	33 806	32 715	32 718	32 713	32 722
Årets resultat, tkr	3 195	3 812	3 886	5 822	5 310
Balansomslutning, tkr	190 517	141 592	138 727	132 104	140 326
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	645	624	624	624	624
Driftkostnad, kr/kvm *	505	471	476	447	432
Ränta, kr/kvm	17	12	13	14	19
Lån, kr/kvm	1 984	1 088	1 111	1 137	1 331
Fond för yttre underhåll, tkr	35 246	33 982	33 061	32 676	31 783
Likviditet %	428%	140%	373%	581%	228%
Soliditet %	40%	52%	50%	50%	43%

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).
Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader, övriga rörelsekostnader samt personalkostnader och arvoden.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2021 med 5% och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 645 kr/m². Den 1 januari 2021 höjdes även garage, p-platser och förråd med 5%. *de*



HSB – där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 808 900	33 982 013	31 882 684	3 811 638	73 485 236
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			3 811 638	-3 811 638	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 595 000	-1 595 000		0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-330 725	330 725		0
Årets resultat				3 194 515	3 194 515
Belopp vid årets utgång	3 808 900	35 246 288	34 430 047	3 194 515	76 679 751

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	34 430 047
Årets resultat	3 194 515
Summa till stämmans förfogande	37 624 562

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	37 624 562
-----------------------------------	------------

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

cc

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	34 432 816	33 323 106
Övriga rörelseintäkter	3	513 085	524 164
Summa rörelseintäkter		34 945 901	33 847 270
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-22 937 337	-22 157 675
Övriga externa kostnader	5	-2 711 040	-2 797 429
Underhåll enligt plan	6	-330 725	-1 104 855
Personalkostnader och arvoden	7	-588 630	-365 783
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 435 194	-2 992 656
Övriga rörelsekostnader	8	-892 714	0
Summa rörelsekostnader		-30 895 640	-29 418 398
Rörelseresultat		4 050 260	4 428 872
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 972	47 346
Räntekostnader och liknande resultatposter		-902 718	-664 580
Summa finansiella poster		-855 746	-617 234
Resultat efter finansiella poster		3 194 515	3 811 638
Årets resultat		3 194 515	3 811 638

Tilläggsupplysning

Årets resultat	3 194 515	3 811 638
Reservering till fond yttre underhåll	-1 595 000	-2 026 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	330 725	1 104 855
Överskott	1 930 240	2 890 493

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vilbergen i Norrköping

725000-4707

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2021-08-31	2020-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	134 267 689	106 347 631
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	221 715	197 529
Pågående nyanläggningar	11	16 321 571	19 635 985
Summa materiella anläggningstillgångar		150 810 975	126 181 145
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		150 811 475	126 181 645
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 060	16 143
Övriga fordringar		67 327	67 365
Avräkningskonto HSB Östra		28 267 298	4 111 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 239 531	1 228 546
Summa kortfristiga fordringar		29 588 217	5 423 588
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	9 500 000	9 500 000
Summa kortfristiga placeringar		9 500 000	9 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	616 947	486 352
Summa kassa och bank		616 947	486 352
Summa omsättningstillgångar		39 705 163	15 409 940
SUMMA TILLGÅNGAR		190 516 638	141 591 584

cc



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vilbergen i Norrköping

725000-4707

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 808 900	3 808 900
Fond för yttre underhåll		35 246 288	33 982 013
<i>Summa bundet eget kapital</i>		39 055 188	37 790 913
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		34 430 047	31 882 684
Årets resultat		3 194 515	3 811 638
<i>Summa fritt eget kapital</i>		37 624 562	35 694 322
Summa eget kapital		76 679 750	73 485 236
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	91 137 804	43 686 384
Summa långfristiga skulder		91 137 804	43 686 384
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	15 442 077	14 748 418
Leverantörsskulder		1 223 291	3 056 875
Aktuella skatteskulder		130 292	120 279
Övriga skulder	17	2 092 071	1 980 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 811 353	4 514 192
Summa kortfristiga skulder		22 699 084	24 419 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 516 638	141 591 584

cc

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,63%.

Miljöhus 1,78%.

Träffpunkten (f.d. Dagcentralen) 4%.

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

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

Föreningen har inget underskottsavdrag enligt senaste lämnade inkomstdeklaration.

2 Nettoomsättning	2020/2021	2019/2020
Årsavgifter	33 806 302	32 715 277
Hyror	798 250	775 362
Hysesbortfall	-16 963	-12 760
Avsättning till inre fond	-154 773	-154 773
Summa nettoomsättning	34 432 816	33 323 106

3 Övriga rörelseintäkter	2020/2021	2019/2020
Andrahandsuthyrningar	1 588	0
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	124 271	109 961
Gästrum / Övernattningsrum	28 400	23 700
Bonus HSB	69 455	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	20 845	17 705
Gemensamhetslokal	268 526	293 550
Återbäring Länsförsäkringar		79 249
Övriga rörelseintäkter	513 085	524 164

4 Driftskostnader	2020/2021	2019/2020
Löpande underhåll	2 198 680	1 375 743
Elavgifter	3 142 952	3 398 075
Uppvärmningsavgifter	5 756 966	5 849 092
Vatten och avlopp	1 812 974	1 731 261
Sophämtning	699 758	631 448
Övrig renhållning	17 411	32 702
Försäkringar	445 506	429 567
Tomträttsavgäld	1 542 752	1 542 752
Bredband/Kabel-TV	1 740 230	1 735 022
Fastighetsskötsel	4 350 068	4 230 280
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	1 219 054	1 195 474
Övriga kostnader (bevakningskostnader)	10 987	6 259
Summa driftskostnader	22 937 337	22 157 675

5 Övriga externa kostnader	2020/2021	2019/2020
Revisionsarvoden	25 900	23 400
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	776 217	769 323
Avtal vicevärdsuppdrag	1 272 737	1 203 717
Övriga förvaltningskostnader	193 442	237 676
Konsultarvoden	41 012	56 045
Medlemsavgift HSB	263 810	263 810
Övriga kostnader, avdragsgilla	488	1 487
Möteskostnader	13 163	80 705
Medlemsaktiviteter	0	1 830
Fritidsverksamhet	0	14 318
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	124 271	109 961
Juridisk konsult	0	35 157
Summa övriga externa kostnader	2 711 040	2 797 429

6 Underhåll enligt plan	2020/2021	2019/2020
Underhåll enligt plan	330 725	1 104 855
Summa underhåll enligt plan	330 725	1 104 855

7 Personalkostnader och arvoden	2020/2021	2019/2020
Arvode styrelse	238 700	171 991
Arvode föreningsvald revisor	13 640	13 360
Övriga arvoden	212 804	100 184
Sociala avgifter	123 486	80 248
Summa personalkostnader och arvoden	588 630	365 783

Föreningen har ingen anställd personal. 

8 Övriga rörelsekostnader	2020/2021	2019/2020
Förlust vid utrangering byggnad (fönster Rubinen 1-4 / hiss Rubinen 1-2)	892 714	0
Summa övriga rörelsekostnader	892 714	0

9 Byggnader	2021-08-31	2020-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	168 116 552	151 363 644
Årets investering byggnader (2021: fönster & hissar / 2020: lägenhetsdörrar)	12 570 842	10 685 072
Årets omklassificering	19 635 985	8 053 034
Årets utrangering (2021: fönster & hissar / 2020: lägenhetsdörrar)	-3 005 996	-1 985 198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 317 383	168 116 552
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-61 768 921	-60 855 838
Årets utrangering (2021: fönster & hissar / 2020: lägenhetsdörrar)	2 113 282	1 985 198
Årets avskrivningar	-3 394 055	-2 898 282
Utgående ackumulerad avskrivning	-63 049 694	-61 768 921
Utgående redovisat värde	134 267 689	106 347 631
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	414 000 000	414 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 158 000	3 158 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	235 000 000	235 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 070 000	4 070 000
Totalt taxeringsvärde	656 228 000	656 228 000

Fastighetsbeteckning: Rubinen 1, 2, 3, 4, 5 & 6

10 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärde	722 905	722 905
Årets investeringar (laddstationer el bil)	65 326	0
Utgående anskaffningsvärde	788 231	722 905
Ingående avskrivningar enligt plan	-525 376	-431 002
Årets avskrivning enligt plan	-41 139	-94 375
Utgående avskrivning enligt plan	-566 515	-525 376
Utgående redovisat värde	221 715	197 529

11 Pågående nyanläggningar	2021-08-31	2020-08-31
Ingående värde	19 635 985	8 053 034
Årets omklassifisering	-19 635 985	-8 053 034
Årets investering (2021: hissbyte & entrépartier /2020: fönsterbyte)	16 321 571	19 635 985
Utgående redovisat värde	16 321 571	19 635 985
12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2021-08-31	2020-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
13 Övriga kortfristiga placeringar	2021-08-31	2020-08-31
Räntebärande konto HSB	9 500 000	9 500 000
Summa kortfristiga placeringar	9 500 000	9 500 000
14 Kassa och bank	2021-08-31	2020-08-31
Swedbank	616 947	486 352
Summa kassa och bank	616 947	486 352

cc

15 Skulder till kreditinstitut

2021-08-31

2020-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,96	2021-12-01	13 739 353	14 049 849
Stadshypotek AB	1,32	2022-12-01	14 534 635	14 894 635
Stadshypotek AB	0,93	2024-09-01	15 412 396	15 788 308
Stadshypotek AB	0,96	2025-09-01	13 306 000	13 702 010
Stadshypotek AB	0,67	2025-09-01	17 600 001	0
Stadshypotek AB	0,67	2025-09-01	3 614 685	0
Stadshypotek AB	0,67	2025-09-01	9 999 436	0
Stadshypotek AB	0,67	2025-09-01	3 523 375	0
Stadshypotek AB	0,71	2025-12-30	7 425 000	0
Stadshypotek AB	0,71	2025-12-30	7 425 000	0
			106 579 881	58 434 802

Nästa års amortering beräknas uppgå till 2 013 220 1 363 216

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 13 428 857 13 385 202

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 91 137 804 43 686 384

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 8 052 880 5 452 864

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån) 96 513 781 51 618 722

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar 108 423 000 73 922 000

Summa ställda säkerheter 108 423 000 73 922 000

16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

2021-08-31

2020-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) 2 013 220 1 363 216

Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering) 13 428 857 13 385 202

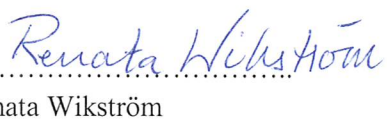
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut 15 442 077 14 748 418

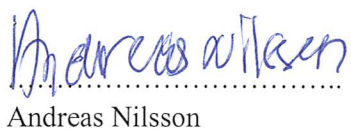
17 Övriga skulder	2021-08-31	2020-08-31
Personalens källskatt	5 012	0
Lagstadgade sociala avgifter	5 249	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	2 081 810	1 980 200
Summa övriga kortfristiga skulder	2 092 071	1 980 200
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	1 980 200	1 912 714
Uttag under året	-53 163	-87 287
Avsättning	154 773	154 773
Utgående värde	2 081 810	1 980 200
18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna arvoden	246 520	243 653
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	69 026	68 222
Upplupna räntekostnader	56 361	44 532
Förutbetalda hyresintäkter	130 601	124 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	510 897	1 448 854
Förskottsbetalda hyror och avgifter	2 731 393	2 565 566
Avtalsplacerade betalningar	66 555	18 940
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 811 353	4 514 192
19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret	2021-08-31	2020-08-31

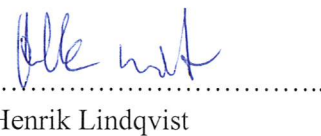
I oktober 2021 har styrelsen beslutat att anta offert från Svärtinge Rör gällande ett omfattande arbete för byte av kulvertar och varmvatten/vvc-ledningar, till en offererad kostnad av 9 800 000 kr exkl. moms. Finansieringen för detta kommer ske genom löpande intäkter och på sikt ev ett nytt lån. 

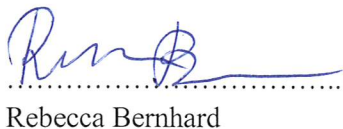
Norrköping 2021/205


.....
Tobbe Hallberg


.....
Renata Wikström

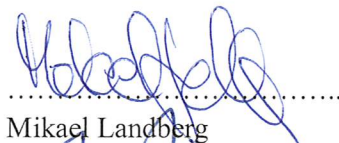

.....
Andreas Nilsson

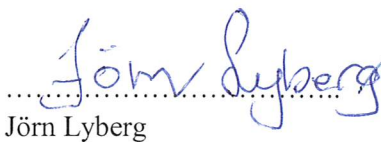

.....
Henrik Lindqvist

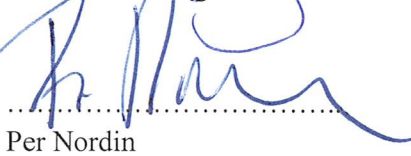

.....
Rebecca Bernhard


.....
Christina Holm


.....
Elizabeth Hallin

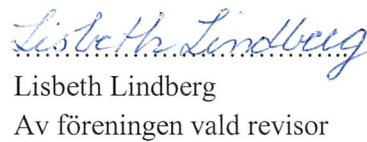

.....
Mikael Landberg

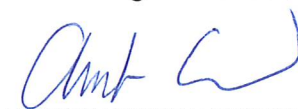

.....
Jörn Lyberg


.....
Per Nordin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-12-05


.....
Gunilla Rosengren
Av föreningen vald revisor


.....
Lisbeth Lindberg
Av föreningen vald revisor


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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vilbergen i Norrköping för räkenskapsåret 2020-09-01 -- 2021-08-31.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 3-18).

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

cc

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 föreningsvalda 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 2020-09-01 -- 2021-08-31 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 utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

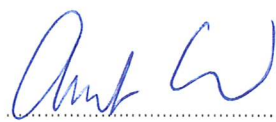
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

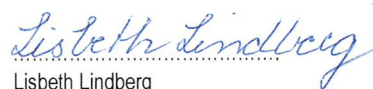
Norrköping den 5/2 2021



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunilla Rosengren
Av föreningen vald revisor



Lisbeth Lindberg
Av föreningen vald revisor