



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 162 kr/kvm	 Investeringsbehov 175 kr/kvm	 Skuldsättning 2 067 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 205 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 656 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Brf Vilbergen i Norrköping

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
162 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = > 250 kr/kvm
4 = 201 - 250 kr/kvm
3 = 151 - 200 kr/kvm
2 = 100 - 150 kr/kvm
1 = < 100 kr/kvm

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
175 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 067 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = < 2 000 kr/kvm
4 = 2 000 - 4 999 kr/kvm
3 = 5 000 - 9 999 kr/kvm
2 = 10 000 - 15 000 kr/kvm
1 = > 15 000 kr/kvm

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = < 4%
4 = 4–7%
3 = 7–10 %
2 = 10–20 %
1 = > 20 %

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
205 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

12

Årsavgift
656 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vilbergen i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-4707 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nylljanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Rubinen 1		20 år	2028-01-01	1967
Rubinen 2		20 år	2028-01-01	1967
Rubinen 3		20 år	2028-01-01	1967
Rubinen 4		20 år	2029-01-01	1967
Rubinen 5		20 år	2030-01-01	1967
Rubinen 6		20 år	2031-01-01	1967

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
202	lokaler (hyresrätt)	1339
786	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	52393
141	garageplatser	78
116	p-platser	0
Totalt 1245 objekt		53810

Föreningens lägenheter fördelas på: 280 st 1 rok, 306 st 2 rok, 195 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tobbe Hallberg	Ordförande	2022-02-15
Renata Wikström	Ledamot	2022-02-15
Jørn Lyberg	Ledamot	2022-02-15
Christina Holm	Ledamot	2021-02-16
Elizabeth Hallin	Ledamot	2021-02-16
Mikael Landberg	Ledamot	2021-02-16
Per Nordin	Ledamot utsedd av HSB	2021-02-16
Andreas Nilsson	Ledamot	2021-02-16
Henrik Lindqvist	Ledamot	2022-02-15
Rebecca Bernhard	Ledamot	2022-02-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Holm, Elizabeth Hallin, Andreas Nilsson och Mikael Landberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Renata Wikström, Tobbe Hallberg, Andreas Nilsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Kent Gustafsson och Theo Arlaman valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marita Johansson (sammankallande) och Eva Samuelsson, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Mikael Karlqvist fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 februari 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 12 november 2021.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 2% från och med 1 januari 2023. Även p-plats, garage och förråd höjs med 2%.

Medlemstidningen RUBINEN har utgetts med fyra nummer under året.
Föreningens hemsida har adress www.brfvilbergen.se Hemsidan uppdateras kontinuerligt.

Under verksamhetsåret har projekten fortlöpt med fönsterbyte och hissbyte samt entrépartier med tillhörande passersystem. Samtliga fönster och hissar är nu utbytta i alla fastigheter, samt även alla entrépartier med passersystem.

Under hösten 2021 påbörjades projektet med byte av kulvertar samt varmvatten/vvc ledningar av leverantören Svärtinge Rör. Offererad kostnad för detta uppgår till 12.250.000 kr inkl. moms. Finansieringen för detta sker med bl.a. ett nytt lån från Stadshypotek på 6,5 mkr, samt löpande intäkter.

Utbyte har skett av el mätare i samtliga fastigheter, då styrelsen uppmärksammat att dessa är väldigt gamla och inte tillförlitliga.

Installation har också skett ut av flera laddstationer i fastigheterna av leverantören Modernum.

I början av 2022 påbörjades även projektet med utbyte av värmepumpar av leverantören Fastighetsteknik. Offererad kostnad för detta uppgår till ca 5,7 mkr inkl. moms. Finansieringen för detta beräknar styrelsen att klara genom tidigare upptagna lån samt löpande intäkter.

Utredning pågår med Norrköpings Kommun för eventuell PCB sanering. I samband med fönsterbytet så framkom det att det finns PCB i marken i hela bostadsrättsföreningen Vilbergen. När fastigheterna byggdes i slutet av 60 talet så byggdes det med material som idag inte är godkända, men vid denna tidpunkt så visste man inget annat. Eftersom det är flera aktörer inblandade i detta ärende så är det inget som är beslutat och klart, men det lutar åt att man måste utföra PCB saneringen i hela området av Vilbergen.

Det finns fortfarande pågående försäkringsärenden i fastigheterna pga vattenskador som Länsförsäkringar utreder. Föreningen har hittills erhållit ersättning med 316.476 sek.

Under 1990-talet har nedanstående större renoveringsåtgärder utförts:

- Helrenovering av hissar och garage
- Ny takbeläggning och omfogning av fasader
- Renovering av balkonger och fönsterbyte
- Byte och nyinstallation av elstolpar vid p-platser
- Asfaltering och ny ytterbelysning
- Renovering av lekplatser
- Energibesparande trapphusbelysning har installerats
- Renovering i tvättavdelningar

Under 2000-talet har nedanstående större renoveringsåtgärder utförts:

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

Årtal	Ändamål
2005	Infördes kollektiv mätning av hushållsel
2009	Slutfördes en genomgripande renovering av badrum och utbyte av vatten - och avloppsledningar, samt förbättrande av ventilation till en kostnad om 122 mkr, varav 75 mkr aktiverades under byggnader. Resterande disponerades ur fonden för yttre underhåll
2010	Nytt golv i tvättstugorna och OVK-besiktning och garantibesiktningar genomfördes
2012	Postboxar installerades och energibesparande LED-belysning monterades i trapphusen
2013	Uppförande av miljöhus, som var helt i drift hösten 2013
2015	Förnyelser av lekplatser
2016	Ombyggnation av Träffpunkten
2016/2017	Byte har skett av 36 st källarytterdörrar. Den yttre miljön vid Träffpunkten har även iordningsställts
2017	I september 2017 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. Avtalet sträcker sig t.o.m 2023-02-08
2019/2020	Byte av lägenhetsdörrar och låssystem är utfört i samtliga fastigheter
2020/2021	Två st laddstationer för el bilar installerades i fastigheterna. Fönsterbytet för Rubinen 1-4 är utfört, samt två hissar av fyra för Rubinen 1 och 2

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Projekten fortskrider under kommande verksamhetsår med kulvertar samt varmvatten/VVC ledningar, laddstolpar och värmepumpar. I övrigt kommer föreningen att hålla sig till sin underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 87 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 936 och under året har det tillkommit 103 och avgått 89 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 950.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Sparande, kr/kvm	162	146	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 067	1 984	1 088	1 111	1 137
Räntekänslighet, %	3	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	205	199	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	508	505	471	476	447
Årsavgifter, kr/kvm	656	645	624	624	624
Totala intäkter, kr/kvm	675	650	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	35 507	34 433	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 296	3 195	3 812	3 886	5 822
Soliditet, %	39	40	52	50	50

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter och nettoomsättning) räknas inte om bakåt i tiden.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 808 900	0	0	3 808 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	35 246 288	0	763 611	36 009 899
S:a bundet eget kapital, kr	39 055 188	0	763 611	39 818 799
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	34 430 047	3 194 515	-763 611	36 860 951
Årets resultat, kr	3 194 515	-3 194 515	3 295 896	3 295 896
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	37 624 562	0	2 532 285	40 156 847
S:a eget kapital, kr	76 679 750	0	3 295 896	79 975 646

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 375 000 kr samt ianspråktagande skett med 611 389 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	37 624 562
Årets resultat, kr	3 295 896
Reservation till underhållsfond, kr	-1 375 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	611 389
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	40 156 847

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	40 156 847

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	35 003 064	34 432 816
Övriga rörelseintäkter	3	1 284 484	513 085
Summa rörelseintäkter		36 287 548	34 945 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-23 073 733	-22 937 337
Övriga externa kostnader	5	-2 717 639	-2 711 040
Underhåll enligt plan	6	-611 389	-330 725
Personalkostnader och arvoden	7	-779 509	-588 630
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-4 110 504	-3 435 194
Övriga rörelsekostnader	8	-699 670	-892 714
Summa rörelsekostnader		-31 992 443	-30 895 640
Rörelseresultat		4 295 104	4 050 260
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 847	46 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 038 055	-902 718
Summa finansiella poster		-999 208	-855 746
Resultat efter finansiella poster		3 295 896	3 194 515
Årets resultat		3 295 896	3 194 515

Tilläggsupplysning

Årets resultat	3 295 896	3 194 515
Reservering till fond yttre underhåll	-1 375 000	-1 595 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	611 389	330 725
Överskott	2 532 285	1 930 240

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

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-08-31	2021-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	172 798 982	134 267 689
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	175 677	221 715
Pågående nyanläggningar	11	20 216 503	16 321 571
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		193 191 161	150 810 975
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		193 191 661	150 811 475
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 823	14 060
Övriga fordringar		53	67 327
Avräkningskonto HSB Östra		7 736 769	28 267 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 240 273	1 239 531
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		8 996 918	29 588 217
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	0	9 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	9 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	755 942	616 947
<i>Summa kassa och bank</i>		755 942	616 947
Summa omsättningstillgångar		9 752 859	39 705 163
SUMMA TILLGÅNGAR		202 944 521	190 516 638

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 808 900	3 808 900
Fond för yttre underhåll		36 009 899	35 246 288
Summa bundet eget kapital		39 818 799	39 055 188
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		36 860 951	34 430 047
Årets resultat		3 295 896	3 194 515
Summa fritt eget kapital		40 156 847	37 624 562
Summa eget kapital		79 975 647	76 679 750
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	88 738 806	91 137 804
Summa långfristiga skulder		88 738 806	91 137 804
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	22 327 855	15 442 077
Leverantörsskulder		4 423 453	1 223 291
Aktuella skatteskulder		73 248	130 292
Övriga skulder	17	2 178 437	2 092 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 227 075	3 811 353
Summa kortfristiga skulder		34 230 068	22 699 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 944 521	190 516 638

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,62%.

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 avskrivning 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	2021/2022	2020/2021
Årsavgifter	34 353 452	33 806 302
Hyror	809 381	798 250
Hysesbortfall	-4 996	-16 963
Avsättning till inre fond	-154 773	-154 773
Summa nettoomsättning	35 003 064	34 432 816
3 Övriga rörelseintäkter	2021/2022	2020/2021
Andrahandsuthyrningar	35 148	1 588
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	161 414	124 271
Gemensamhetslokal	291 137	268 526
Gästrum / Övernattningsrum	16 600	28 400
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	256 462	20 845
Ersättning från försäkringsbolag	316 476	0
Bonus HSB	207 246	69 455
Övriga rörelseintäkter	1 284 484	513 085

4 Driftskostnader	2021/2022	2020/2021
Löpande underhåll	2 196 787	2 198 680
Elavgifter	3 553 035	3 142 952
Uppvärmningsavgifter	5 655 999	5 756 966
Vatten och avlopp	1 791 004	1 812 974
Sophämtning	782 530	699 758
Övrig renhållning	27 420	17 411
Försäkringar	459 594	445 506
Tomträttsavgäld	1 542 752	1 542 752
Bredband/Kabel-TV	1 705 657	1 740 230
Fastighetsskötsel	4 023 897	4 350 068
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	1 272 398	1 219 054
Övriga kostnader (bevakningskostnader)	62 659	10 987
Summa driftskostnader	23 073 733	22 937 337
5 Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Revisionsarvoden	26 000	25 900
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	789 296	776 217
Avtal vicevärdsuppdrag	1 309 137	1 272 737
Övriga förvaltningskostnader	111 680	193 442
Konsultarvoden	19 299	41 012
Medlemsavgift HSB	263 810	263 810
Övriga kostnader, avdragsgilla	3 699	488
Möteskostnader	18 899	13 163
Medlemsaktiviteter	14 405	0
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	161 414	124 271
Summa övriga externa kostnader	2 717 639	2 711 040
6 Underhåll enligt plan	2021/2022	2020/2021
Underhåll enligt plan	611 389	330 725
Summa underhåll enligt plan	611 389	330 725

7 Personalkostnader och arvoden	2021/2022	2020/2021
Arvode styrelse	277 792	238 700
Arvode föreningsvald revisor	14 200	13 640
Övriga arvoden	312 481	212 804
Kostnadsersättningar	278	0
Sociala avgifter	139 298	123 486
Övriga personalkostnader	35 462	0
Summa personalkostnader och arvoden	779 509	588 630

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Övriga rörelsekostnader	2021/2022	2020/2021
Förlust vid utrangering byggnad (2022:fönster,hiss,entré/2021:fönster m.m)	699 670	892 714
Summa övriga rörelsekostnader	699 670	892 714

9 Byggnader	2022-08-31	2021-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	197 317 383	168 116 552
Årets investering byggnader (2022:hiss,entré,passersystem/2021:fönster m.m)	26 973 857	12 570 842
Årets omklassifisering	16 321 571	19 635 985
Årets utrangering (2022:fönster,hiss,entré/2021:fönster m.m)	-4 397 658	-3 005 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 215 153	197 317 383
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-63 049 694	-61 768 921
Årets utrangering (2022:fönster,hiss,entré/2021:fönster m.m)	3 697 988	2 113 282
Årets avskrivningar	-4 064 465	-3 394 055
Utgående ackumulerad avskrivning	-63 416 172	-63 049 694
Utgående redovisat värde	172 798 982	134 267 689
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	443 000 000	414 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 102 000	3 158 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	209 000 000	235 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 844 000	4 070 000
Totalt taxeringsvärde	658 946 000	656 228 000

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

10 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärde	788 231	722 905
Årets investeringar (2021: laddstationer el bil)	0	65 326
Utgående anskaffningsvärde	788 231	788 231
Ingående avskrivningar enligt plan	-566 515	-525 376
Årets avskrivning enligt plan	-46 038	-41 139
Utgående avskrivning enligt plan	-612 553	-566 515
Utgående redovisat värde	175 677	221 715
11 Pågående nyanläggningar	2022-08-31	2021-08-31
Ingående värde	16 321 571	19 635 985
Årets omklassifisering	-16 321 571	-19 635 985
Årets investering (2022:kulvertar värmepumpar,laddstolpar/2021:hiss m.m)	20 216 503	16 321 571
Utgående redovisat värde	20 216 503	16 321 571
12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
13 Övriga kortfristiga placeringar	2022-08-31	2021-08-31
Räntebärande konto HSB	0	9 500 000
Summa kortfristiga placeringar	0	9 500 000
14 Kassa och bank	2022-08-31	2021-08-31
Swedbank	755 942	616 947
Summa kassa och bank	755 942	616 947

15 Skulder till kreditinstitut

2022-08-31

2021-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,97	2022-09-12	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,97	2022-09-12	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,97	2022-09-12	2 500 000	0
Stadshypotek AB	1,32	2022-12-01	14 174 635	14 534 635
Stadshypotek AB	0,93	2024-09-01	15 036 484	15 412 396
Stadshypotek AB	0,67	2025-09-01	17 422 669	17 600 001
Stadshypotek AB	0,67	2025-09-01	3 578 265	3 614 685
Stadshypotek AB	0,96	2025-09-01	12 989 192	13 306 000
Stadshypotek AB	0,67	2025-09-01	3 487 875	3 523 375
Stadshypotek AB	0,67	2025-09-01	9 898 684	9 999 436
Stadshypotek AB	0,71	2025-12-30	7 275 000	7 425 000
Stadshypotek AB	0,71	2025-12-30	7 275 000	7 425 000
Stadshypotek AB	1,09	2026-12-01	13 428 857	13 739 353
			111 066 661	106 579 881

Nästa års amortering beräknas uppgå till 2 013 220 2 013 220

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 20 314 635 13 428 857

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 88 738 806 91 137 804

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

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån) 101 000 561 96 513 781

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar 112 611 000 108 423 000

Summa ställda säkerheter 112 611 000 108 423 000

16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

2022-08-31

2021-08-31

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

Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering) 20 314 635 13 428 857

Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut 22 327 855 15 442 077

17 Övriga skulder	2022-08-31	2021-08-31
Personalens källskatt	14 663	5 012
Lagstadgade sociala avgifter	2 993	5 249
Medlemmars reparationsfond/inre fond	2 160 781	2 081 810
Summa övriga kortfristiga skulder	2 178 437	2 092 071
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	2 081 810	1 980 200
Uttag under året	-75 802	-53 163
Avsättning	154 773	154 773
Utgående värde	2 160 781	2 081 810
18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna arvoden	235 914	246 520
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	66 056	69 026
Upplupna räntekostnader	69 629	56 361
Förutbetalda hyror och avgifter	2 708 163	2 731 393
Förutbetalda hyresintäkter	130 722	130 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 999 431	510 897
Avtalsplacerade betalningar	17 160	66 555
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 227 075	3 811 353

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Tobbe Hallberg

Renata Wikström

Andreas Nilsson

Henrik Lindqvist

Rebecca Bernhard

Christina Holm

Elizabeth Hallin

Mikael Landberg

Jörn Lyberg

Per Nordin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kent Gustafsson

Av föreningen vald revisor

Theo Arlaman

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

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 2021 09 01 - 2022 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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 distribuerade versionen av årsredovisningen. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av årsredovisningen är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med årsredovisningen eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Villbergen i Norrköping för räkenskapsåret 2021 09 01 - 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Theo Arlaman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Vilbergen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOBBE HALLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-01-25 kl. 21:56:56



JØRN LYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-31 kl. 14:02:01



RENATA WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-28 kl. 19:28:08



CHRISTINA HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-31 kl. 09:58:36



ANDREAS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-31 kl. 08:53:47



ELISZBETH HALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-31 kl. 16:18:39



HENRIK LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-26 kl. 07:21:17



MIKAEL LANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-30 kl. 09:53:20



PER NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-31 kl. 09:14:45



REBECCA BERNHARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-31 kl. 13:34:54



THEO ARLAMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-03 kl. 08:32:55



KENT GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-03 kl. 13:16:26



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-03 kl. 16:15:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Vilbergen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THEO ARLAMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-03 kl. 08:34:07



KENT GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-03 kl. 14:51:18



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-03 kl. 16:15:36



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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