



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Org.nr. 725000-4707

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

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 12 februari 2019. Stämman beslutade att godkänna ordinarie föreningsstämmans beslut den 13 februari 2018 att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.

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	
Åsa Lennartsson	Ledamot utsedd av HSB	t.o.m okt 2019
Per Nordin	Ledamot utsedd av HSB	fr.o.m nov 2019
Mikael Landberg	Suppleant	i tur att avgå

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

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.

cc



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 och Eva Samuelsson som suppleanter.

Valberedning

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

Studie- och fritidsverksamhet

Under verksamhetsåret så har fritidsgruppen bl.a. anordnat med allsång, bussresor till Ullared, bingo och julgransplundring för medlemmarna.

Den 31 augusti hade föreningen 50-årsjubileum med olika aktiviteter under dagen, samt en insamling till barncancerfonden. Den insamlingen inbringade ett belopp på 16.385 kronor.

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.
- * 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.
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.
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.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig inre fastighetsbesiktning har utförts 16 november 2018 och yttre fastighetsbesiktning har utförts 3 maj 2019 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Under året har större underhåll/investeringar genomförts.

I fastigheterna har det påbörjats ett stort projekt med byte av lägenhetsdörrar och fönster, samt byte av låssystem. Kostnaden för lägenhetsdörrar uppgår till ca 15,2 mkr inkl. moms samt fönsterbytet till ca 46 mkr inkl. moms. Saneringskostnad kommer även att tillkomma. Finansieringen för detta kommer att ske med egna medel och eventuellt på sikt kommer ett nytt lån att tecknas.

Lekplatserna har även upprustats.

Kommande verksamhetsår planerar styrelsen att utbyte av entrépartier ska ske, vilket beräknas pågå under en period av 3-5 år. Målning av trapphus beräknas också ske. 



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 69 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 924 (fg år 927). 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 2019/2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har därför beslutat att ingen höjning ska ske av årsavgifterna för 2019/2020.

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter bostäder, tkr	32 718	32 713	32 722		
Årets resultat, tkr	3 886	5 822	5 310	6 418	5 470
Balansomslutning, tkr	138 727	132 104	140 326	134 548	129 693
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	624	624	624		
Driftkostnad, kr/kvm *	476	447	432		
Ränta, kr/kvm	13	14	19		
Lån, kr/kvm	1 111	1 137	1 331		
Fond för yttre underhåll, tkr	33 061	32 676	31 783		
Likviditet %	373 %	581 %	228 %		
Soliditet %	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 samt personalkostnader och arvoden.



HSB - där möjligheterna bor

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2012 med 4 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 624 kr/m².

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 808 900	32 676 239	23 480 601	5 822 273	65 788 013
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			5 822 273	-5 822 273	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 915 000	-1 915 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 530 371	1 530 371		0
Årets resultat				3 885 584	3 885 584
Belopp vid årets utgång	3 808 900	33 060 868	28 918 245	3 885 584	69 673 597

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	28 918 245
Årets resultat	3 885 584
Summa till stämmans förfogande	32 803 829

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	32 803 829
-----------------------------------	------------

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

cc

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	33 330 610	33 318 102
Övriga rörelseintäkter	3	1 206 823	935 437
Summa rörelseintäkter		34 537 433	34 253 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-22 614 656	-21 233 740
Övriga externa kostnader	5	-2 691 501	-2 549 589
Underhåll enligt plan	6	-1 530 371	-438 391
Personalkostnader och arvoden	7	-248 753	-226 375
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 946 637	-3 262 242
Summa rörelsekostnader		-30 031 918	-27 710 337
Rörelseresultat		4 505 516	6 543 202
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 456	15 684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-673 387	-736 613
Summa finansiella poster		-619 931	-720 929
Resultat efter finansiella poster		3 885 584	5 822 273
Årets resultat		3 885 584	5 822 273

Tilläggsupplysning

Årets resultat	3 885 584	5 822 273
Reservering till fond yttre underhåll	-1 915 000	-1 331 990
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 530 371	438 391
Överskott	3 500 955	4 928 674

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

DC

**BALANSRÄKNING**

TILLGÅNGAR	Not	2019-08-31	2018-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	90 507 807	93 360 069
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	291 903	386 277
Pågående nyanläggningar	10	8 053 034	0
Summa materiella anläggningstillgångar		98 852 744	93 746 346
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		98 853 244	93 746 846
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 522	76 846
Övriga fordringar		17 761	15 649
Avräkningskonto HSB Östra		13 925 595	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 166 076	1 314 810
Summa kortfristiga fordringar		15 124 954	1 407 305
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	24 400 000	27 400 000
Summa kortfristiga placeringar		24 400 000	27 400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	349 070	9 549 410
Summa kassa och bank		349 070	9 549 410
Summa omsättningstillgångar		39 874 024	38 356 715
SUMMA TILLGÅNGAR		138 727 268	132 103 561 DC

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 808 900	3 808 900
Fond för yttre underhåll		33 060 868	32 676 239
<i>Summa bundet eget kapital</i>		36 869 768	36 485 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		28 918 245	23 480 601
Årets resultat		3 885 584	5 822 273
<i>Summa fritt eget kapital</i>		32 803 829	29 302 874
Summa eget kapital		69 673 598	65 788 013
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	42 567 292	45 358 471
Summa långfristiga skulder		42 567 292	45 358 471
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	17 151 524	15 723 561
Leverantörsskulder		3 865 394	906 653
Aktuella skatteskulder		96 050	77 405
Övriga skulder	16	1 926 975	1 883 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 446 435	2 365 488
Summa kortfristiga skulder		26 486 378	20 957 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 727 268	132 103 561

RC

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 1,76 %.

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 senast lämnade inkomstdeklaration.

2 Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	32 718 144	32 713 438
Hyror	771 507	767 894
Hysesbortfall	-4 268	-9 805
Uthyrningstillägg	0	1 348
Avsättning till inre fond	-154 773	-154 773
Summa nettoomsättning	33 330 610	33 318 102

3 Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Gästrum / Övernattningsrum	10 400	17 600
Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift	120 666	135 146
Gemensamhetslokal	293 895	274 575
Bonus från HSB	695 889	185 395
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	20 131	127 595
Återbäring från Länsförsäkringar	65 842	49 575
Ersättning från försäkringsbolag	0	145 552
Övriga rörelseintäkter	1 206 823	935 437



4 Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Löpande underhåll	1 689 927	1 242 054
Elavgifter	3 716 371	3 249 092
Uppvärmningsavgifter	6 059 974	6 192 927
Vatten och avlopp	1 538 914	1 499 183
Sophämtning	605 984	612 749
Övrig renhållning	29 160	25 159
Försäkringar	418 737	414 182
Tomträttsavgäld	1 542 752	1 542 752
Kabel-TV/Bredband	1 694 511	1 194 369
Fastighetsskötsel	4 157 679	4 136 733
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	1 154 602	1 117 092
Övriga kostnader	6 046	7 449
Summa driftskostnader	22 614 656	21 233 740
5 Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Revisionsarvoden	22 400	22 685
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	748 517	727 086
Avtal vicevärdsuppdrag	1 149 814	1 120 546
Övriga förvaltningskostnader	148 159	164 526
Konsultarvoden	0	48 610
Medlemsavgift HSB	263 810	263 810
Övriga kostnader, avdragsgilla	2 348	1 624
Möteskostnader	60 089	57 528
Medlemsaktiviteter	3 175	1 042
Fritidsverksamhet	172 523	4 737
Överlåtelseavgift	120 666	135 145
Kreditupplysning	0	2 250
Summa övriga externa kostnader	2 691 501	2 549 589
6 Underhåll enligt plan	2018/2019	2017/2018
Underhåll enligt plan	1 530 371	438 391
Summa underhåll enligt plan	1 530 371	438 391
7 Personalkostnader och arvoden	2018/2019	2017/2018
Arvode styrelse	109 491	110 174
Arvode föreningsvald revisor	12 370	12 104
Övriga arvoden	75 930	53 937
Sociala avgifter	50 962	50 160
Summa personalkostnader och arvoden	248 753	226 375

Föreningen har ingen anställd personal. 



8 Byggnader	2019-08-31	2018-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967	
Accumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	151 363 644	151 363 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 363 644	151 363 644
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-58 003 576	-54 835 709
Årets avskrivningar	-2 852 262	-3 167 867
Utgående ackumulerad avskrivning	-60 855 838	-58 003 576
Utgående redovisat värde	90 507 807	93 360 069
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	414 000 000	314 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 158 000	3 682 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	235 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 070 000	2 939 000
Totalt taxeringsvärde	656 228 000	431 621 000
Fastighetsbeteckning: Rubinen 1, 2, 3, 4, 5, 6.		
9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärde	722 905	722 905
Utgående anskaffningsvärde	722 905	722 905
Ingående avskrivningar enligt plan	-336 627	-242 253
Årets avskrivning enligt plan	-94 375	-94 375
Utgående avskrivning enligt plan	-431 002	-336 628
Utgående redovisat värde	291 903	386 277
10 Pågående nyanläggningar	2019-08-31	2018-08-31
Årets investering (lägenhetsdörrar)	8 053 034	0
Utgående redovisat värde	8 053 034	0



HSB - där möjligheterna bor

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
12 Övriga kortfristiga placeringar		2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB		24 400 000	27 400 000
Summa kortfristiga placeringar		24 400 000	27 400 000
13 Kassa och bank		2019-08-31	2018-08-31
Swedbank		0	9 316 459
Swedbank		349 070	232 951
Summa kassa och bank		349 070	9 549 410
14 Skulder till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Låneinstitut	Ränta nv datum		
Stadshypotek AB	0,91 2019-09-01	16 164 220	16 540 132
Stadshypotek AB	0,96 2021-12-01	14 360 345	14 670 841
Stadshypotek AB	1,30 2020-09-01	13 939 616	14 256 424
Stadshypotek AB	1,32 2022-12-01	15 254 635	15 614 635
		59 718 816	61 082 032
Nästa års amortering beräknas uppgå till		1 363 216	1 363 216
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		15 788 308	14 360 345
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		42 567 292	45 358 471
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		5 452 864	5 452 864
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		52 902 736	54 265 952
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		73 922 000	73 922 000
Summa ställda säkerheter		73 922 000	73 922 000
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		1 363 216	1 363 216
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		15 788 308	14 360 345
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 151 524	15 723 561



16 Övriga skulder	2019-08-31	2018-08-31
Personalens källskatt	9 066	0
Lagstadgade sociala avgifter	5 195	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	1 912 714	1 883 969
Summa övriga kortfristiga skulder	1 926 975	1 883 970
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	1 883 969	1 785 795
Uttag under året	-126 028	-56 599
Avsättning	154 773	154 773
Utgående värde	1 912 714	1 883 969
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna arvoden	127 367	138 228
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	35 663	38 903
Förutbetalda hyresintäkter	124 364	123 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	543 267	65 493
Förskottsbetalda hyror och avgifter	2 575 993	1 977 032
Avtalsplacerade betalningar	39 781	19 418
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 446 435	2 362 548

cc



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vilbergen i Norrköping

725000-4707

Norrköping 2019-12-04

Tobbe Hallberg

Renata Wikström

Andreas Nilsson

Rebecca Bernhard

Elizabeth Hallin

Christina Holm

Henrik Lindqvist

Per Nordin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-12-05

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 i Norrköping, org.nr. 725000-4707

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vilbergen i Norrköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31

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 2019 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 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.

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, 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.

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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 år 2018-09-01 – 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 5/12/2019


Gunilla Rosengren

Av föreningen vald revisor


Lisbeth Lindberg

Av föreningen vald revisor



Christina Cederlöf

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor