



HSB – där möjligheterna bor

Inbjudan

Medlemmar i brf Vilbergen

Välkommen till bostadsrättsföreningens årsstämma

tisdag den 13 februari 2018 kl 18.30 i Hemerycksalen, Louis De Geer.

Program

Årsmötesförhandlingar enligt dagordning i föreningens stadgar § 10.

Föreningen bjuder på en enklare förtäring efter stämman.

Vem är det

som bestämmer i bostadsrättsföreningen?

Bo med bostadsrätt - det är att bo till självkostnad med medinflytande och demokrati. Alla som bor i föreningen äger tillsammans sina fastigheter. Därför ska alla bestämma.

På årsmötet i bostadsrättsföreningen behandlas föreningens ekonomiska verksamhet under året, medlemmarnas krav och önskemål.

Anmäl dig till stämman

Efter föreningsstämman bjuder föreningen på en enklare förtäring. För att vi ska kunna beställa till rätt antal, ber vi Dig därför fylla i nedanstående anmälan och lämna den till vicevärdsexpeditionen (kan läggas i brevlådan), Gråbergsgatan 37 B, **senast den 5 februari** (anmäl dig även om du inte vill ha förtäring)

Välkommen!

HSBs Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Styrelsen

Avskiljes

HSBs Brf Vilbergen

Anmälningstalong

Anmälningstalongen lämnas till vicevärdsexpeditionen Gråbergsgatan 37 B, senast 5 februari.

Härmed anmäler jag deltagare till förtäring efter föreningsstämman.

Härmed anmäler jag deltagare till föreningsstämman.

Namn

Adress

Lägenhetsnr(3 siffror)



ÅRSREDOVISNING 2017

BRF VILBERGEN



HSB – där möjligheterna bor

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 notföreteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdraget i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll.

Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Föreningens medlemmar kallas till

Ordinarie föreningsstämma

Tid: Tisdag den 13 februari 2018 kl 18.30

Plats: Hemeryckssalen, Louis De Geer

Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 7 Val av två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 12 Beslut i anledning av föreningens vinst/förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och övriga förtroendevalda
- 15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Presentation av HSB-ledamot
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 19 Val av revisor och suppleant
- 20 Instruktion för valberedning
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, varav en ledamot utses till ordförande
- 23 Val av åtta fullmäktigeombud med suppleanter i HSB Östra
- 24 Förslag att anta nya stadgar, 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening
- 25 Övriga anmälda ärenden
- 26 Föreningsstämmans avslutande

HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-4707

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-09-01 – 2017-08-31. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2015/16 hölls den 14 februari 2017.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 910 (912) medlemmar, varav 124 (168) samäger lägenhet. Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. Norrköpings kommun äger 41 st lägenheter. Under året har 58 lägenheter överlåtits.

Styrelsen under verksamhetsåret

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tobbe Hallberg, Renata Wikström, Rebecca Bernhard samt Henrik Lindqvist.

Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

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

Revisorer

Föreningsvalda revisorer har varit Gunilla Rosengren och Lisbeth Lindberg samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Fullmäktigeombud i HSB Östra

Föreningens ombud i fullmäktige har varit Renata Wikström, Tobbe Hallberg, Andreas Nilsson, Niclas Johansson, Rebecca Bernhard, Henrik Lindqvist, Elisabeth Hallin och Johan Sjöholm. Suppleanter har varit Gunilla Rosengren, Lisbeth Lindberg, Marita Johansson och Eva Samuelsson.

Valberedning

Valberedare har varit Marita Johansson, sammankallande, och Eva Samuelsson. 

HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-4707

Fastighetsskötsel

Föreningen har avtal med HSB BÖservice AB avseende teknisk fastighetsförvaltning. För vicevärdstjänst och administration finns avtal tecknat med HSB Östra.

Håkan Lundgren har varit vicevärd.

Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheterna i kv Rubinen 1-6 och uppfördes under åren 1967-71.

Bostadsrättslägenheter 786 st	52 393 m ²
Lokaler	1 339 m ²
Total bruksarea	53 732 m ²

Specifikation av lägenheter

1 r o k	280 st
2 "	306 st
3 "	195 st
4 "	5 st

Medellägenhetsyta 67 m².

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Stadseenlig inre besiktning av fastigheterna utfördes 13 november 2016 och yttre besiktning av desamma utfördes den 19 maj 2017.

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 

HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-4707

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	33 337	33 358	33 409	33 386	33 376
Rörelseresultat	6 253	7 649	7 041	7 858	7 497
Resultat efter finansiella poster	5 310	6 418	5 470	5 702	5 102
Balansomslutning	140 326	134 548	129 693	127 986	137 868

Väsentliga händelser under året

Under året har byte av 36 st köllarytterdörrar gjorts. Den yttre miljön vid Träffpunkten har iordningställt. Styrelsen har fattat beslut om att lösa ett lån på 9 miljoner kronor under september 2017.

Årets underhåll och investeringar

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

Årsavgifter

1 januari 2012 höjdes avgifterna med 4 %. Genomsnittlig årsavgift är 624 kr/m² inklusive hushållsel.

Studie- och fritidsverksamhet

Två medlemsresor till Ullared gjordes den 31 oktober 2016 och 24 april 2017. Den 17 september 2016 invigdes Träffpunkten och då anordnades även en pubafton. Loppis anordnades den 20 november 2016. Den 8 januari 2017 var det julgransplundring. Allsångskväll anordnades den 8 juni 2017.

Medlemsinformation

Medlemstidningen RUBINEN har utgetts med fyra nummer under året.

Nya medlemmar i bostadsrättsföreningen har inbjudits till informationsträffar.

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

Förväntad framtida utveckling

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

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

Budget för år 2018

Föreningens budget för 2018 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov enligt underhållsplanen.

Under 2018 har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade.

Framtida underhåll/investeringar

För att långsiktigt kunna planera periodiskt underhåll, investeringar och avsättningar till framtida underhåll följer styrelsen en upprättad 40-åriga underhållsplan, som revideras årligen. Föreningen kommer att teckna 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. 

HSB Bostadsrättsförening Vilbergen i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-4707

Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid					
årets ingång	3 808 900	31 333 736	13 095 057	6 418 152	54 655 845
Resultatdisposition					
enligt föreningsstämman			6 418 152	-6 418 152	0
Reservering till fond					
för yttre underhåll					
enligt underhållsplan		1 261 000	-1 261 000		0
Ianspråkstagande					
av fond för yttre					
underhåll		-812 095	812 095		0
Årets resultat				5 309 895	5 309 895
Belopp vid					
årets utgång	3 808 900	31 782 641	19 064 305	5 309 895	59 965 740

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	19 513 209,56 kr
Årets resultat	5 309 895,00 kr
Reservering till fond enligt underhållsplan	-1 261 000,00 kr
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	812 095,00 kr
Summa till stämmans förfogande	24 374 199,56 kr
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	24 374 199,56 kr

Efter ovanstående disposition uppgår fond för yttre underhåll till 31 782 640,89 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 4 860 990,00 kr, se resultaträkningen.

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vilbergen i Norrköping

725000-4707

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	33 336 932	33 357 757
Övriga rörelseintäkter	3	454 022	56 654
Summa rörelseintäkter		33 790 954	33 414 411
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-20 588 703	-18 779 704
Övriga externa kostnader	5	-2 341 126	-2 212 995
Underhåll enligt plan	6	-812 095	-1 364 519
Personalkostnader och arvoden	7	-293 247	-181 674
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 502 533	-3 226 519
Summa rörelsekostnader		-27 537 703	-25 765 413
Rörelseresultat		6 253 251	7 648 998
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 040	73 684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-994 396	-1 304 530
Summa finansiella poster		-943 356	-1 230 846
Resultat efter finansiella poster		5 309 895	6 418 152
Årets resultat		5 309 895	6 418 152

Tilläggsupplysning

Årets resultat	5 309 895	6 418 152
Reservering till fond yttre underhåll	-1 261 000	-1 791 437
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	812 095	1 364 519
Överskott	4 860 990	5 991 234

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vilbergen i Norrköping

725000-4707

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-08-31	2016-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	96 527 936	99 936 094
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	480 652	575 027
Pågående arbete	10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>97 008 588</i>	<i>100 511 121</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		97 009 088	100 511 621
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 590	22 658
Övriga fordringar		675	5 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 070 601	990 674
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 103 866</i>	<i>1 018 885</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	23 900 000	23 900 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>23 900 000</i>	<i>23 900 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	18 313 300	9 117 782
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>18 313 300</i>	<i>9 117 782</i>
Summa omsättningstillgångar		43 317 166	34 036 667
SUMMA TILLGÅNGAR		140 326 254	134 548 288

cc



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vilbergen i Norrköping

725000-4707

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 808 900	3 808 900
Fond för yttre underhåll		31 782 641	31 333 736
<i>Summa bundet eget kapital</i>		35 591 541	35 142 636
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 064 305	13 095 057
Årets resultat		5 309 895	6 418 152
<i>Summa fritt eget kapital</i>		24 374 200	19 513 210
Summa eget kapital		59 965 740	54 655 845
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	61 067 032	71 532 287
Summa långfristiga skulder		61 067 032	71 532 287
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 465 255	1 717 020
Leverantörsskulder		1 325 242	1 458 494
Aktuella skatteskulder		60 113	23 171
Övriga skulder	17	1 801 428	1 727 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 641 443	3 434 290
Summa kortfristiga skulder		19 293 481	8 360 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 326 254	134 548 288

cc

NOTER

1 Redovisningsprinciper

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

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 71 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,16 %.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens miljöhus har bedömts vara 57 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,78 %.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för Träffpunkten (f.d. Dagcentralen) har bedömts vara 51 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 4 %.

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

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

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

Föreningen har inget underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration. *cc*

2 Nettoomsättning	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter	32 722 097	32 718 492
Hyrer	776 048	797 108
Hysesbortfall	-8 125	-3 070
Uthyrningstillägg	1 685	0
Avsättning till inre fond	-154 773	-154 773
Summa nettoomsättning	33 336 932	33 357 757
3 Övriga rörelseintäkter	2016/2017	2015/2016
Gemensamhetslokal	179 800	0
Gästrum / Övernattningsrum	11 000	0
Överlåtelseavgift	45 676	0
Pantförskrivningsavgift	10 752	0
Bonus	99 453	0
Övriga ersättningar och intäkter	107 342	56 654
Summa övriga rörelseintäkter	454 022	56 654

4 Driftskostnader	2016/2017	2015/2016
Löpande underhåll	2 530 312	1 261 656
El-avgifter	2 912 561	2 943 471
Uppvärmningsavgifter	5 873 924	5 750 675
Vatten och avlopp	1 832 958	1 383 890
Sophämtning	586 248	646 558
Övrig renhållning	23 630	193 264
Försäkringar	405 509	461 944
Tomträttsavgäld	1 542 752	1 542 752
Fastighetsskötsel	3 769 208	3 532 635
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	1 099 800	1 062 859
Övriga kostnader	11 801	0
Summa driftskostnader	20 588 703	18 779 704

5 Övriga externa kostnader	2016/2017	2015/2016
Kreditupplysning	250	0
Revisionsarvoden	21 236	19 953
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	712 437	696 530
Avtal vicevärdsupdrag	1 094 982	1 056 587
Övriga förvaltningskostnader	122 086	118 493
Konsultarvoden	1 000	11 466
Medlemsavgift HSB	263 810	263 810
Övriga kostnader, avdragsgilla	3 079	3 119
Möteskostnader	47 150	36 983
Fritidsverksamhet	18 669	6 055
Överlåtelseavgift	56 428	0
Summa övriga externa kostnader	2 341 126	2 212 995

6 Underhåll enligt plan	2016/2017	2015/2016
Underhåll enligt plan	812 095	1 364 519
Summa underhåll enligt plan	812 095	1 364 519

7 Personalkostnader och arvoden	2016/2017	2015/2016
Arvode styrelse	132 970	104 090
Arvode föreningsvald revisor	11 918	11 840
Övriga arvoden	85 523	25 459
Kostnadsersättningar	0	74
Sociala avgifter	62 835	40 211
Summa personalkostnader och arvoden	293 247	181 674

Föreningen har ingen anställd personal. *cc*

8 Byggnader		2017-08-31	2016-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut		1967	
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde byggnader		151 363 644	144 934 097
Årets investering byggnader, Träffpunkten		0	6 904 898
Årets utrangering, f.d. Dagcentralen		0	-475 351
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		151 363 644	151 363 644
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar		-51 427 550	-48 770 756
Avskrivningar på utrangerade		0	475 351
Avskrivningar på byggnader		-3 408 159	-3 132 145
Utgående ackumulerad avskrivning		-54 835 709	-51 427 550
Utgående redovisat värde		96 527 936	99 936 094
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad - bostäder		314 000 000	314 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		3 682 000	3 682 000
Taxeringsvärde mark - bostäder		111 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler		2 939 000	2 939 000
Totalt taxeringsvärde		431 621 000	431 621 000
Fastighetsbeteckning: Rubinen 1,2,3,4,5,6			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckning		91 655 000	91 655 000
Säkerhet för långfristig skuld till kreditinstitut		91 655 000	91 655 000
9 Maskiner och andra tekniska anläggningar		2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärde		722 905	53 504
Årets investeringar		0	669 401
Utgående anskaffningsvärde		722 905	722 905
Ingående avskrivningar enligt plan		-147 878	-53 504
Årets avskrivning enligt plan		-94 374	-94 374
Utgående avskrivning enligt plan		-242 253	-147 878
Utgående redovisat värde		480 652	575 027
10 Pågående arbete		2017-08-31	2016-08-31
Ingående värde		0	395 205
Årets investering (ombyggnad Träffpunkten)		0	6 509 693
Omklassificering till byggnader		0	-6 904 898
Utgående redovisat värde		0	0

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav			2017-08-31	2016-08-31
Andel i HSB			500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav			500	500
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			951 173	872 457
Förutbetald administration			119 428	118 217
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			1 070 601	990 674
13 Övriga kortfristiga placeringar			2017-08-31	2016-08-31
Räntebärande konto HSB			23 900 000	23 900 000
Summa kortfristiga placeringar			23 900 000	23 900 000
14 Kassa och bank			2017-08-31	2016-08-31
Swedbank			18 196 853	9 117 782
Swedbank			116 446	0
Summa kassa och bank			18 313 300	9 117 782
15 Skulder till kreditinstitut			2017-08-31	2016-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,91	2019-09-01	16 916 044	17 291 956
Stadshypotek AB	0,54	2017-09-04	9 082 039	9 415 843
Stadshypotek AB	0,85	2018-12-01	14 981 337	15 291 833
Stadshypotek AB	1,30	2020-09-01	14 573 232	14 890 040
Swedbank AB	2,88	2017-11-27	15 979 635	16 359 635
			71 532 287	73 249 307
Nästa års amortering beräknas uppgå till			10 465 255	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			61 067 032	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			5 532 864	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			55 534 168	
16 Skulder till kreditinstitut			2017-08-31	2016-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			10 465 255	1 717 020
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			10 465 255	1 717 020

17 Övriga skulder		2017-08-31	2016-08-31
Personalens källskatt		8 652	0
Lagstadgade sociala avgifter		6 981	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond		1 785 795	1 727 181
Summa övriga kortfristiga skulder		1 801 428	1 727 181
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		1 727 181	1 642 507
Uttag under året		-96 159	-70 099
Avsättning		154 773	154 773
Utgående värde		1 785 795	1 727 181
18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2017-08-31	2016-08-31
Upplupna arvoden		113 928	91 130
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter		30 864	23 931
Upplupna räntekostnader		46 777	61 487
Förutbetalda hyror och avgifter		2 689 258	2 738 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 760 616	519 044
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 641 443	3 434 290

cc



HSB - där möjligheterna bor

Norrköping 2017-12-04

Tobbe Hallberg

Renata Wikström

Niclas Johansson

Johan Sjöholm

Henrik Lindqvist

Andreas Nilsson

Åsa Lennartsson

Rebecca Bermhard

Elisabeth Hallin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5-12-2017

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 räkenskapsåret 2016-09-01-2017-08-31

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 räkenskapsåret 2016-09-01-2017-08-31 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 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 5/12 2017


Gunilla Rosengren

Av föreningen vald revisor



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lisbeth Lindberg

Av föreningen vald revisor

Valberedningens rapport

Arvoden och ersättningar

Enligt tidigare stämmobeslut är arvoden och övriga ersättningar till styrelseledamöter, revisorer och valberedning knutna till gällande prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för 2018 är av regeringen fastställt till 45 500 kr. Valberedningens förslag på arvoden för perioden 1 mars 2018 till 28 februari 2019 redovisas i bilaga 1.

Val till styrelse och revisorer

Valberedningen har träffat samtliga styrelseledamöter och revisorer i enskilda samtal. Samtliga avgående ledamöter och revisorer står till förfogande för omval. Niclas Johansson har suttit i styrelsen i flera år men har nu flyttat från vår förening och kommer på egen begäran att lämna styrelseuppdraget i samband med stämman 2018.

Valberedningen har, genom inbjudan i postfack samt i Rubinen, bjudit in samtliga medlemmar till enskilda samtal i syfte att skapa dialog kring styrelseuppdrag. Vi behövde dels hitta en ersättare för Niclas men vi strävar också efter att bygga en kompetensbank av medlemmar i vår förening för framtida styrelseuppdrag. Två medlemmar hörde av sig och valberedningen träffade en av dem. En nominering har inkommit. Valberedningens förslag till styrelse, styrelsens ordförande och revisorer redovisas i bilaga 2.

Förslag på antal styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår att stämman utser sju ordinarie styrelseledamöter och en suppleant.

Förslag på antal revisorer

Valberedningen föreslår att stämman utser två ordinarie revisorer. Detta får till följd att ingen revisorersättare utses.

Antal ledamöter i valberedningen

Valberedningen har under året bestått av två ledamöter, vilket är i minsta laget i en sådan stor förening som Brf Vilbergen är. Valberedningen föreslår därför att valberedningen består av lägst två och högst fem ledamöter.

Norrköping januari 2018

Marita Johansson och Eva Samuelsson
Av stämman 2017 valda valberedare

Bilaga 1

Valberedningens förslag till arvoden och andra ersättningar för perioden 1 mars 2018 till 28 februari 2019

Ordförande	40%	18 200
Vice ordförande	20%	9 100
Sekreterare	30%	13 650
Sammanträdesarvode	1,5%	683
Revisor	13,3%	6 052
Revisors ersättare	5,7 %	2 594
Valberedningen ordförare	6%	2 730
Valberedning övriga	5,7%	2 594
Övriga ersättningar	0,4%	182
Förlorad lön		verkligt förlorad lön
Bilersättning		enligt RSV:s norm

Allmänna bestämmelser

Arvoden och ersättningar till förtroendevalda

Former för ersättningar:

Årsarvoden

Sammanträdesarvoden

Ersättning för förlorad lön

Bilersättning

Ersättning för annat uppdrag

Årsarvode

Ett arvode som betalas utöver sammanträdesarvode till ordförande, vice ordförande, sekreterare, revisor, revisorssuppleant samt valberedning. Arvodet är ersättning för det merarbete som hänger samman med det särskilda åtagandet.

Sammanträdesarvode

Ett arvode som utgår till samtliga närvarande ledamöter och suppleanter vid styrelsemöten, dagkonferenser, styrelseutbildning, tematräffar samt till medlemmar som genom sin närvaro representerar föreningen i HSB Östras fullmäktige.

Ersättning för förlorad lön

Förtroendevald har rätt till ersättning för förlorad lön när hen fullgör uppdrag. Ersättningen utbetalas för den tid själva sammanträdet eller annat uppdrag varar och för restid till och ifrån sammanträdet. Ersättning utgår för högst 8 timmar även om sammanträdet inklusive restid varar längre. Den förlorade lönen skall vara styrkt av arbetsgivare.

Bilersättning

Ersättning betalas för resa mellan bostad och sammanträdesplats/plats för annat uppdrag. Samåkning ska ske i förekommande fall.

Ersättning för annat uppdrag

Ersättning kan efter särskilt beslut i styrelsen betalas för uppdrag utöver ordinarie styrelseuppdrag. Ersättning kan utgå till annan uppdragstagare än ledamot eller suppleant i styrelsen.

Bilaga 2

Valberedningens förslag till val av styrelseledamöter och revisorer

Fyra ordinarie ledamöter på två år:

Tobbe Hallberg omval
Renata Wikström omval
Henrik Lindqvist omval
Rebecca Bernhard omval

En suppleant på ett fyllnadsår:

Christina Holm

Två ordinarie revisorer på ett år:

Gunilla Rosengren omval
Lisbeth Lindberg omval

Valberedningens förslag till åtta fullmäktigeombud med suppleanter i HSB Östra för ett år:

Tobbe Hallberg
Renata Wikström
Andreas Nilsson
Johan Sjöholm
Henrik Lindqvist
Rebecca Bernhard
Elisabeth Hallin
Christina Holm

Fyra suppleanter i rangordning:

Gunilla Rosengren
Lisbeth Lindberg
Marita Johansson
Eva Samuelsson

1. Introduction

Page 1

Page 2

Page 3

Page 4

Page 5

Page 6

Page 7

Page 8

Page 9

Page 10

Page 11

Page 12

Page 13

Page 14



SAMMANSTÄLLNING AV VILKA BESTÄMMELSER SOM HAR ÄNDRATS MELLAN DE OLIKA VERSIONERNA FÖR HSBs NORMALSTADGAR AV 2011 FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Version 2	Version 3	Version 4	Version 5
	§ 11 Insats, andelstal och årsavgift Ny laghänvisning avseende. inkassokostnader	§ 11 Insats, andelstal och årsavgift Ändring av lydelse vad årsavgiften ska täcka	
	§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse Ny laghänvisning avseende prisbasbeloppet samt infört möjlighet ta ut avgift för andrahandsupplåtelse		
			§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning Tidsfrist när revisorerna ska få del av årsredovisningshandlingarna
			§ 14 Föreningsstämma Närvarorätt på stämma
			§ 16 Kallelse till föreningsstämma Tidsfrist för kallelse till stämma samt att elektronisk kallelse kan ske
§17 Dagordning Styrelsens ordförande väljs av stämman, anpassning till HSB kod för brf			§ 17 Dagordning Fråga om närvarorätt vid stämma
			§ 18 Rösträtt, ombud och biträde Ombuds- och biträdeskretsen blir fri



§ 21 Styrelse Styrelsens ordförande väljs av stämman, anpassning till HSB kod för brf			
§ 22 Konstituering och firmateckning Styrelsens ordförande av stämman			
		§ 25 Revisorer Tidsfrister för avlämnade från revisorn och tillgänglighet för medlemmarna av årsredovisningshandlingarna	
	§ 40 Andrahandsupplåtelse Bostadsrättshavarens skäl vid andrahandsupplåtelse ändras		
	§ 44 Förverkandegrunder Ytterligare en förverkandegrund – att inte betala avgift för andrahandsupplåtelse		
		§ 45 Vissa meddelanden Elektronisk kommunikation	

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

LANGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.