



HSB brf Viksäng Strand
Årsredovisning 2009



HSB – en kooperativ organisation i samverkan

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bosparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen "Hemma i HSB" får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de boendefrågor som är viktiga för medlemmarna.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen. Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Andel och medlemsavgift

Den som upplåter en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen. Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida www.hsb.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Viksäng Strand i Södertälje, org nr 716421-5217, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01- 2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

Fastigheten

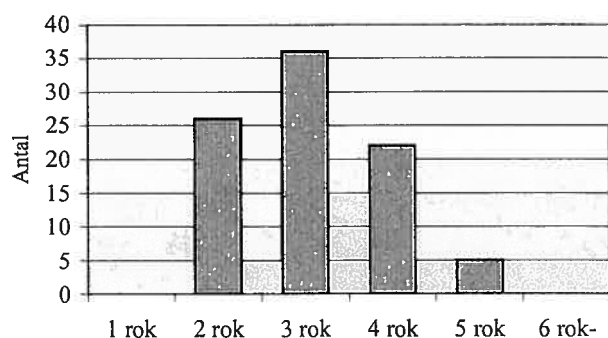
Föreningen äger fastigheten Minan 1, Viksängsvägen 16-26, som färdigställdes år 2007 i vilka man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB Försäkring AB. I försäkringen ingår bostadsrätts-tillägg samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrätter har under året 5 st överlåtit. Andrahandsuthyrning har inte förekommit.

Antal	Benämning	Total yta
89	lägenheter bostadsrätt	6997,5 m ²



På föreningens fastighet finns totalt 88 carport- och 13 öppna parkeringsplatser varav 6 är gästplatser. Carport- och parkeringsplatserna hyrs ut till de boende. Det fanns vid årsskiftet 2 outhyrda carportar.

Cykelparkering finns under skärmtak, närmast bostadshuset.

Föreningens medlemmar har en gäststuga till sitt förfogande. Under 2009 har gäststugan varit uthyrd 58 dygn. Kostnaden som är 150:- per dygn kommer att vara oförändrad under 2010. Gäststugan har under året utrustats med en vägghängd TV.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 18 maj 2009 i Östertälje Båtklubbs klubbhus. På stämman deltog 61 personer varav 45 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 134 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Styrelse t o m 18 maj 2009

Barbro Nordlund Ordförande
Maj-Britt Eriksson..... Vice Ordförande
Roland Cox Sekreterare
Per-Arne Persson..... Miljöombud
Jesper Appelberg..... Studieorganisatör
Åsa Dzoic Ledamot
Sören Lekberg..... Ledamot, HSB representant

Styrelse fr o m 18 maj 2009

Barbro Nordlund Ordförande
Pieter Hugert..... Vice Ordförande
Maj-Britt Eriksson..... Sekreterare
Anders Högzell Ledamot, ekonomiansvarig
Jesper Appelberg..... Ledamot, studieansvarig
Per-Arne Persson..... Ledamot, miljöansvarig
Inger Moberg Ledamot, avgick i oktober
Dan Matsson Ledamot, HSB representant

På föreningsstämman den 15 maj 2008 överlämnades föreningen från HSBs Södertäljes förvaltning. Styrelsen består från detta datum enbart av representanter för de boende, förutom en ledamot från HSB Södertälje.

Styrelsemedlemmar vars mandattid utgår vid föreningsstämman är Barbro Nordlund, Maj-Britt Eriksson och Per-Arne Persson.

Firmatecknare

Firmatecknare är Barbro Nordlund, Maj-Britt Eriksson, Pieter Hugert och Anders Högzell, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Elle Lootus med Eva Ahlsén som ersättare samt BoRevision AB.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens ombud till HSB Södertäljes föreningsstämma/fullmäktige har varit Barbro Nordlund efter det att Inger Moberg avgick. Jesper Appelberg har varit ersättare.



Valberedning

Fram till föreningsstämman 2009 bestod valberedningen av Ann-Margret Hugert, sammankallande samt Lena Westerberg och Alpa Raja. Valberedningen har under 2009 haft fyra protokollförda sammanträden.

Vid föreningsstämman 2009 avgick Ann-Margret Hugert och Alpa Raja. Till nya valberedare utsågs Haldo Näsström samt Andres Bonilla. Lena Westerberg kvarstod och utsågs till sammankallande.

Vicevärd

Ett förvaltaravtal har tecknats med HSB Södertälje. Jan Gillblad har tjänstgjort som vicevärd. Vicevärden har haft expeditionstid i föreningens styrelselokal en timme varannan vecka.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Entreprenör

HSB Södertälje
HSB Service
Bredbandsbolaget
Davéns och Berendsen
Gert Jonsson Fastighetsjour
Kone

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning
Bredband och telefoni
Trappstädning och entrémattor
Fastighetsjour
Hissar

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar § 32. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1025 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2009 innebar 513 kronor per pantnotering.

Viktiga händelser under året

Brandsyn

En brandsyn av fastigheten har utförts under 2009. Protokoll har lämnats till HSB Södertälje. Vissa förändringar efter brandsynen kommer att göras under 2010.

Energideklaration

HSB Södertälje hade 2008 fått uppdraget att genomföra en energideklaration av fastigheten. Då jämförbara siffror inte fanns för denna nya fastighet fick föreningen uppskov och deklarationen genomfördes under 2009. Resultatet blev mycket bra och anslag finns uppsatt i varje portuppgång.



Fritid

Trädgårdsgruppen som bildades under 2008 har fortsatt sitt arbete med att planera vår utemiljö. Det har odlats egna plantor, som under sommaren blommat till glädje för alla. Gruppen har under hösten påbörjat arbetet med att anlägga en boulebana. Tyvärr satte höstens kraftiga och ihållande regn stopp för projektet, som nu får avslutas under 2010.

Styrelsen arbetar tillsammans med trädgårdsgruppen med att se över hela grönområdet.

Lägenhetsregister

HSB Södertälje fick under våren uppdrag att upprätta ett lägenhetsregister för föreningen, allt enligt regeringens beslut om ett nationellt register. Samtliga lägenheter har försetts med ett nummer som boende delgivits. Ett anslag med informationen finns i varje portuppgång.

Medlemsinformation

Föreningen har en egen hemsida på internet www.viksangstrand.se. Informationsbladet "Strandens Nyheter" har utkommit vid 6 tillfällen. Nyhetsbladen går att läsa på föreningens hemsida.

Miljö

Under hösten har föreningen utökat källsorteringen till att även omfatta glas och metall. För att få plats med de nya kärlen har varje miljörum minskats med ett kärl hushållsopor.

Säkerhet

För att förhindra och försvåra för ovälkomna gäster har samtliga ytterdörrar försetts med kraftiga brytskydd.

I säkerhetssyfte byts även portkoden några gånger under året.

Tillsyn av lägenheter

I samband med garantibesiktningen av fastigheten passades på att göra tillsyn av samtliga lägenheter. Kontroll bl. a av att fläkt inte bytts ut, att brandvarnare finns, att det finns matta under diskmaskin samt en hel del andra punkter. Tillsynen protokollfördes och finns förvarade hos HSB.

Trivseldagar

I maj och oktober anordnades vår- respektive höststädning, som avslutades med sedvanlig korvgrillning.



Ekonomi

Räntekostnaden är föreningens största enskilda utgift och bevakas kontinuerligt. Styrelsen har valt att arbeta med ränteswapar för att minimera föreningens kostnad och samtidigt minska risken för snabba ränteförändringar.

Då räntan under 2009 varit extremt låg valde styrelsen att låta en förfallen swap övergå till rörlig ränta.

En ränteswap är ett finansiellt instrument mellan två parter - Brf Viksäng Strand och Nordea. Swap är engelska för byte och kommer sig av att avtalsparterna byter risker och betalningsströmmar med varandra.

I praktiken fungerar ränteswapen på samma sätt som traditionella bundna lån fast till en lägre kostnad.

För 2009 blev räntekostnaden på föreningens lån 365 kr/m².

Medelräntan på föreningens lån per 31 december 2009 var 3,61%. Räntebidrag ej inräknade.

Resultat

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	5 619 046	5 472 563	4 885 197	74 891	0
Rörelseresultat	2 466 036	2 630 848	2 277 121	48 172	-5 860
Balansomslutning	182 084 060	182 374 723	182 976 281	32 063 651	13 528 660
Månadsavgift per lägenhetsyta	702	681	681	640	0

Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

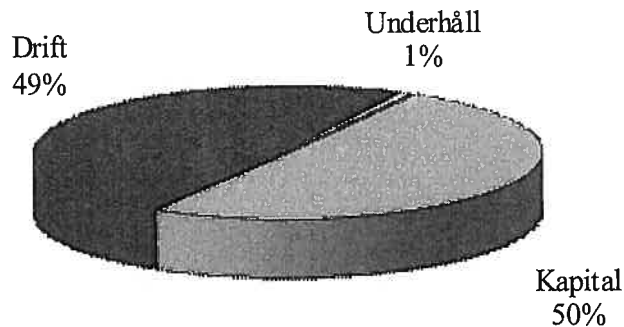
Nedan redovisas hur stor energivolym det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. För att ge en bättre bild av hur stor förbrukningen är redovisas också samma siffror för en jämförbar HSB-bostadsrättsförening. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder.

Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2009	2008
Energivolym i kWh/m ² för brf Viksäng Strand	134	140
Energivolym i kWh/m ² för jämförbar brf	132	132

Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drift- och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen.



Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har under året i genomsnitt uppgått till 702 kr/m² och år. Utöver sedvanliga kapital- och driftkostnader ingår i årsavgiften också bredband, abonnemangsavgiften för ip-telefoni samt bostadsrättstillägget som är en del av fastighetsförsäkringen.

Hyran för carport med el-uttag är oförändrat 400 kr/mån och för p-plats med el-uttag oförändrat 250 kr/mån.

Underhållsplan

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som uppdateras i samband med styrelsens årliga och stadgeenliga besiktning av fastigheterna. För att hålla föreningens fastigheter i gott skick är det viktigt att underhållsplanen följs och att nödvändiga medel avsätts i fonden för yttre underhåll. Underhållsplanen ligger därför till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under 2009 har det inte gjorts något periodiskt underhåll.

Garantibesiktning

Garantibesiktning, som ska ske 2 år efter slutbesiktningen ägde rum med början i februari 2009. Markanläggningen besiktigades i juni 2009. Samtliga besiktningar är protokollförda och finns hos HSB.

Budget för 2010

På grund av aviserade höjningar av fjärrvärme, el, vatten och sophämtning samt nedtrappningen av det statliga räntebidraget har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3 % från och med den 1 januari 2010. Information om detta gavs till medlemmarna i Strandens Nyheter som utgavs i november 2009.

Hyra för carport och p-plats med eluttag samt hyra för gäststugan kommer att vara oförändrade under 2010.



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 486 239 kr varav 443 115 kr är årets resultat.

	2009	2008
Balanserat ingående resultat	43 124	-71 135
Årets resultat	443 115	264 259
Summa resultatdisposition	486 239	193 124

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2009 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	210 000	150 000
Balanserat utgående resultat	276 239	43 124
Summa resultatdisposition	486 239	193 124

Föreningens fond för yttre underhåll samt balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande med hänsyn till styrelsens förslag:

Ingående saldo fond för yttre underhåll	474 650	324 650
Uttag för årets underhåll	0	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	210 000	150 000
Behållning yttre fond	684 650	474 650
Balanserat ingående resultat	43 124	-71 135
Årets resultat efter fondjustering	233 115	114 259
Balanserat utgående resultat	276 239	43 124

Ytterligare upplysningar finns beträffande föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2008 års siffror är fastställda av föreningsstämman.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2009-01-01	2008-01-01
	Not	2009-12-31	2008-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	5 619 046	5 472 563
Kostnader			
El-avgifter		-472 231	-461 378
Uppvärmning		-722 720	-620 296
Va-avgifter		-132 095	-183 051
Renhållningsavgifter		-165 958	-159 323
Fastighetsskötsel	2	-431 890	-285 466
Övriga driftskostnader	3	-311 913	-272 640
Administration	4	-268 935	-266 121
Medlems- och Fritidsverksamhet		-8 750	-8 789
Löner och ersättningar	5	-79 555	-55 314
Summa driftskostnader		-2 594 046	-2 312 378
Löpande underhåll		-39 054	-30 236
Summa underhållskostnader		-39 054	-30 236
Medlemsavgifter		-29 475	-27 250
Fastighetsförsäkring		-63 169	-61 057
Avskrivningar	9, 10	-427 266	-410 794
Summa kostnader		-3 153 010	-2 841 715
Rörelseresultat		2 466 036	2 630 848
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	6	107 741	864 159
Räntekostnader och liknande poster	7	-2 371 832	-2 986 742
Summa finansiella poster		-2 264 092	-2 122 583
Resultat efter finansiella poster		201 945	508 265
Resultat före skatt		201 945	508 265
Inkomstskatt	8	241 170	-244 006
ÅRETS RESULTAT		443 115	264 259



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	181 738 073	182 158 186
Maskiner och inventarier	10	14 308	21 461
Summa materiella anläggningstillgångar		181 752 381	182 179 647
Andelar i HSB Södertälje		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		181 752 881	182 180 147
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		400	0
Avräkningskonto HSB Södertälje		111 055	-20 642
Övriga kortfristiga fordringar	11	4 258	6 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	215 466	208 859
Summa kortfristiga fordringar		331 179	194 576
Summa omsättningstillgångar		331 179	194 576
SUMMA TILLGÅNGAR		182 084 060	182 374 723



BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital			
Insatser		109 694 700	109 694 700
Fond för yttre underhåll		474 650	324 650
Summa bundet eget kapital		110 169 350	110 019 350
Balanserat resultat		43 124	-71 135
Redovisat resultat		443 115	264 259
Summa fritt eget kapital		486 239	193 124
Summa eget kapital	13	110 655 589	110 212 474
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	69 491 159	69 590 630
Uppskjuten skatt	8	0	241 170
Summa långfristiga skulder		69 491 159	69 831 800
Skulder till kreditinstitut		706 204	1 465 068
Leverantörsskulder		283 187	284 235
Skatteskulder		2 836	11 499
Övriga skulder		18 000	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	927 085	569 147
Summa kortfristiga skulder		1 937 312	2 330 449
Summa skulder		71 428 471	72 162 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 084 060	182 374 723
Ställda panter	16	73 961 000	73 961 000
Ansvarsförbindelser	17	Inga	Inga



REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänt

Årsredovisningen är upprättad enligt ÅRL (årsredovisningslagen) och bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivningar uppgår till 0,25% på fastigheter och 20% på inventarier.

Fordringar har tagits upp till de belopp som de beräknas inflyta.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållplan.

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not och övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges i not nedan.

NOTER

Not 1 Nettoomsättning	2009	2008
Hyror garage	384 400	389 200
Hyror bilplatser	22 750	22 900
Årsavgifter bostäder	4 910 276	4 766 532
Övriga intäkter	301 620	293 931
Summa	5 619 046	5 472 563
Not 2 Fastighetsskötsel	2009	2008
Fastighetsskötsel enl avtal	-159 600	-154 500
Trappstädning	-95 649	-84 324
Snöröjning	-81 989	-24 725
Jourkostnader fastighet	-2 178	-2 994
Fastighetskostnader övriga	-92 474	-18 924
Summa	-431 890	-285 466
Not 3 Övriga driftskostnader	2009	2008
Bredband	-149 988	-162 572
Kabel-tv	-160 662	-108 768
Övriga kostnader	-1 263	-1 300
Summa	-311 913	-272 640



Not 4 Administration	2009	2008
Data- och kontorsinventarier	-4 213	-501
Övriga materialkostnader	0	-1 972
Soliditetsupplysningar	-750	-1 250
Gåvor	-1 159	-234
Trycksaker	-341	-1 060
Revision och granskning	-6 700	-12 854
Hsb förvaltningsarvode enl avt	-147 512	-142 800
Konsultarvoden	-108 260	-105 450
Summa	-268 935	-266 121

Not 5 Löner och ersättningar	2009	2008
Styrelsearvode	-62 500	-38 500
Revisorsarvode	-1 500	-3 700
Arbetsgivaravgifter	-15 250	-11 653
Föreningsstämma/styrelsemöte	-304	-1 461
Summa	-79 555	-55 314

Not 6 Ränteintäkter och liknande poster	2009	2008
Ränteintäkter	0	10 137
Ränteintäkter övriga	104 179	861 314
Skatteränta	3 562	-7 292
Summa	107 741	864 159

Not 7 Räntekostnader och liknande poster	2009	2008
Räntekostnader fastighetslån	-1 157 248	-3 548 444
Räntekostnader avräkning hsb	-10 611	0
Dröjsmålsränta (skuld)	0	-95
Räntekostnader övriga	-1 499 653	0
Räntebidrag	295 680	561 797
Summa	-2 371 832	-2 986 742

Not 8 Inkomstskatt	2009	2008
---------------------------	-------------	-------------

Föreningen betalar inkomstskatt på ränteintäkter. Skatten är för närvarande 26,3%.

Årets skattekostnad	241 170	-244 006
---------------------	---------	----------

Under 2009 har räntan på ränteswaparna genererat en kostnad vilket ej medför någon beskattning. Skattekostnaden för 2009 är därför positiv då den består av en återföring av föregående års latenta skatteskuld avseende skatt på intäktsränta från ränteswapar. Detta pga att skattereglerna ändrats mellan åren.



Not 9 Byggnader och mark	2009	2008			
Ingående anskaffningsvärde					
Byggnader	171 216 000	171 216 000			
Utgående anskaffningsvärde	171 216 000	171 216 000			
Mark	11 739 500	11 739 500			
Ingående avskrivning byggnader	-797 314	-393 672			
Årets avskrivning	-420 113	-403 642			
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 217 427	-797 314			
Utgående bokfört värde	181 738 073	182 158 186			
Taxeringsvärde tkr	Värdeår	Byggnad	Mark	Varav lokal	Totalt
Minan 1	2006	67 000	8 573	0	75 573
Not 10 Maskiner och inventarier	2009	2008			
Ingående anskaffningsvärde	35 765	35 765			
Utgående anskaffningsvärde	35 765	35 765			
Ingående avskrivningar enligt plan	-14 304	-7 152			
Årets avskrivning enligt plan	-7 153	-7 152			
Utgående avskrivning enligt plan	-21 457	-14 304			
Utgående bokfört värde	14 308	21 461			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar	2009	2008			
Skattekonto	4 258	6 359			
Summa	4 258	6 359			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009	2008			
HSB Försäkring	67 325	0			
Com Hem	16 354	28 007			
Bredbandsbolaget	53 400	593			
Jonssons Fastighetsjour	2 003	0			
Upplupna ränteintäkter	0	73 320			
Upplupna räntebidrag	76 384	106 939			
Summa	215 466	208 859			



Not 13 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	109 694 700	0	324 650	-71 135	264 259
Disposition enl stämmobeslut	0	0	150 000	114 259	-264 259
Årets resultat					443 115
Belopp vid årets slut	109 694 700	0	474 650	43 124	443 115

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Ränteändring	Skuld 2009	Skuld 2008
Nordea Hypotek	1,255%	Rörligt	69 897 363	71 055 698
Nordea Hypotek	1,255%	Rörligt	300 000	
Varav kortfristig del			-706 204	-1 465 068
Summa			69 491 159	69 590 630

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009	2008
Upplupna sociala avgifter	15 250	0
Upplupna räntekostnader	242 957	0
Förutbetalda hyror/avgifter	464 345	414 720
BoRevision	13 400	6 700
HSB Södertälje	26 894	12 025
Telge Nät	99 030	80 041
Telge Energi	10 801	52 616
Dala Kraft	54 408	0
Barbro Nordlund redovisning	0	3 045
Summa	927 085	569 147

Not 16 Ställda panter

	2009	2008
Uttag pantbrev	73 961 000	73 961 000
Varav i eget förvar	0	0
Summa	73 961 000	73 961 000

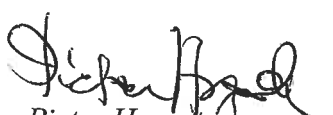
Not 17 Ansvarsförbindelser

Inga Inga



Södertälje den 19/4 2010

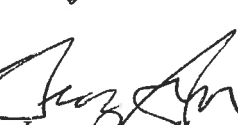

Barbro Nordlund


Pieter Hugert


Maj-Britt Eriksson

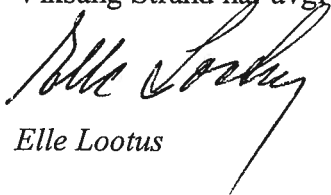

Anders Högzell


Per-Arne Persson


Jesper Appelberg


Dan Matsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen
Viksäng Strand har avgivits den 19/4 2010.


Elle Lootus


Hans Kypengren



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Viksång Strand i Södertälje
Organisationsnummer 716421-5217

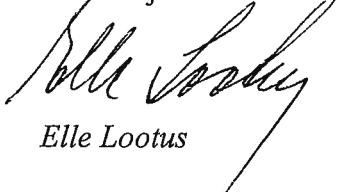
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s bostadsrättsförening Viksång Strand i Södertälje för räkenskapsåret 2009-01-01-2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

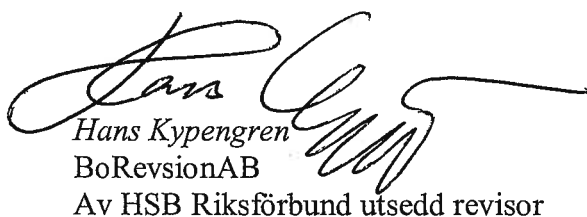
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 19/4 2010.


Elle Lootus


Hans Kypengren
BoRevsionAB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ordlista

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om väsentliga händelser under året, vilka som haft uppdrag i föreningen, fakta om antalet medlemmar m.m. Framtida utveckling kan också beskrivas i korthet.

Den ekonomiska redovisningen visar verksamheten i siffror. Den följer i de flesta fall den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen innehåller resultat- och balansräkning och notförteckning. I resultat- och balansräkningen redovisas totalsummor medan noterna innehåller mer detaljerad information om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

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

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Årsavgifterna ska täcka lån, driftkostnader och fondavsättningar för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (ev. överskott/underskott) ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggnings-tillgångar t.ex. fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar t.ex. kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital och årets resultat, lån på fastigheter och kortfristiga skulder, t.ex. leverantörsskulder.

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

Avskrivningar. Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar som föreningen har gjort under åren.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Det kan vara vissa värdepapper, kortfristiga placeringar, HSB avräkning och andra likvida medel.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Långfristiga skulder är sådana skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

Fond för inre underhåll.

I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i föreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet syns på den avisifikation som följer med inbetalningskortet varje kvartal.

Fond för yttre underhåll. Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. En ändring av redovisningsprinciper innebär att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.