



# ÅRSREDOVISNING 2010 HSB BRF VIKSÄNG STRAND



HSB – där möjligheterna bor





### **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](http://www.hsb.se)



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Viksäng Strand i Södertälje, org nr 716421-5217, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01- 2010-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

### Fastigheten

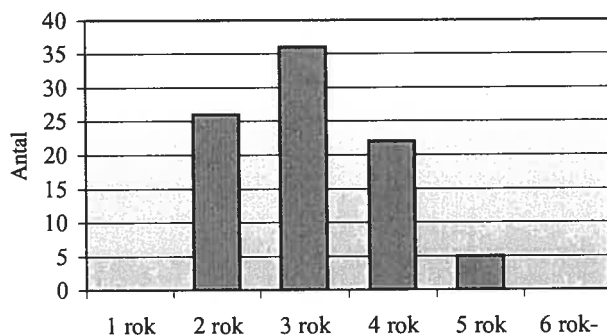
Föreningen äger fastigheten Minan 1, Viksängsvägen 16-26, som färdigställdes år 2007 i vilka man upplåter lägenheter.

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 12 st. överlåtit. Styrelsen har godkänt 1 ansökan om andrahandsuthyrning i maximalt tolv månader.

Antal	Benämning	Total yta
89	lägenheter bostadsrätt	6997,5 m <sup>2</sup>



På föreningens fastighet finns totalt 88 carport- och 17 öppna parkeringsplatser varav 10 är gästplatser. Carport- och parkeringsplatserna hyrs ut till de boende. Det fanns vid årsskiftet 2 outhyrda carportar.

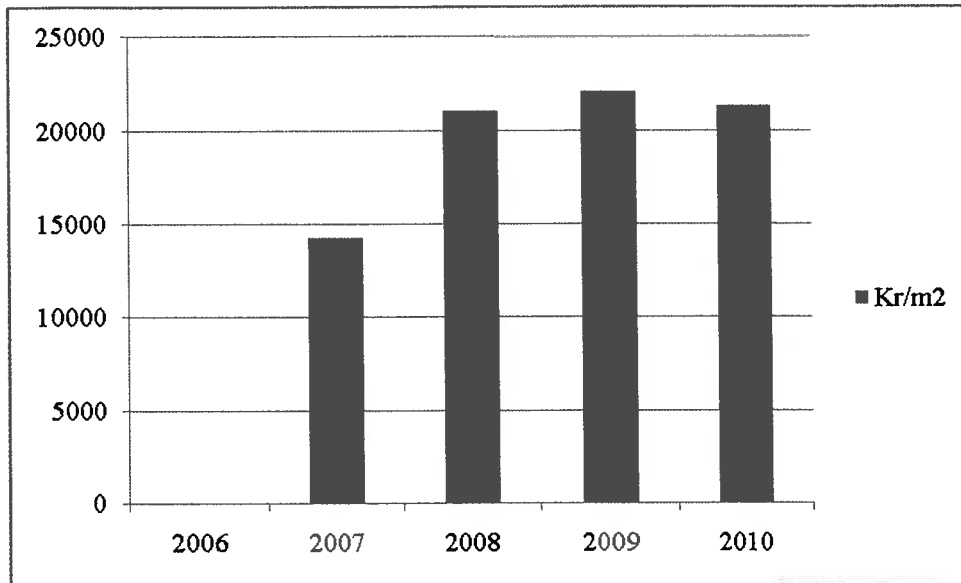
Cykelparkering finns under skärmtak, närmast bostadshuset.

Föreningens medlemmar har ett gästrum till sitt förfogande i port 24. Under 2010 har gästrummet varit uthyrt 69 dygn. Kostnaden 150:- per dygn kommer att vara oförändrad under 2011. Gästrummet har under året kompletterats med brandvarnare.



### Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 17 maj 2010 i Östertälje Båtklubbs klubbhus. På stämman deltog 61 personer varav 47 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 133 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Styrelse t o m 17 maj 2010

Barbro Nordlund ..... Ordförande  
Pieter Hugert ..... Vice Ordförande  
Maj-Britt Eriksson ..... Sekreterare  
Per-Arne Persson ..... Miljöombud  
Jesper Appelberg ..... Studieorganisateur  
Anders Högzell ..... Ekonomi  
Dan Mattsson ..... Ledamot, HSB representant

#### Styrelse fr o m 18 maj 2010

Pieter Hugert ..... Ordförande  
Mari Abrahamsson ..... Vice Ordförande  
Inger Moberg ..... Sekreterare  
Anders Högzell ..... Ledamot, ekonomiansvarig  
Roland Cox ..... Ledamot, studieansvarig  
Per-Arne Persson ..... Ledamot, miljöansvarig  
Anica Söderström ..... Ledamot, HSB representant

På föreningsstämman den 15 maj 2008 överlämnades föreningen från HSB 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 2011 är Pieter Hugert och Anders Högzell.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Pieter Hugert, Mari Abrahamsson, Inger Moberg och Anders Högzell, två i förening.

#### **Revisorer**

Revisorer har varit Elle Lootus med Ewa Ahlzén som ersättare samt BoRevision AB.

#### **Representanter i HSB fullmäktige**

Föreningens ombud till HSB Södertäljes föreningsstämma/fullmäktige har varit Inger Moberg med Pieter Hugert som ersättare.

#### **Valberedning**

Fram till föreningsstämman 2010 bestod valberedningen av Lena Westerberg, sammankallande, samt Haldo Näsström och Andres Bonilla. Valberedningen har under 2010 haft 3 protokollförda sammanträden.

Vid föreningsstämman 2010 omvaldes samtliga ledamöter i valberedningen för ytterligare 1 år.

#### **Vicevärd**

Ett förvaltaravtal är tecknat med HSB Södertälje. Jan Gillblad har tjänstgjort som vicevärd. Vicevärden har haft expeditionstid i föreningens styrelserum 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  
ComHem

##### ***Uppdrag***

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsförvaltning  
Bredband och telefoni  
Trappstädning och entrémattor  
Fastighetsjour  
Hissar service  
TV/HDTV

#### **Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och pantantering 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 1 060 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2010 innebar 424 kronor per pantnotering.



## Viktiga händelser under året

### **Brandsyn**

En brandsyn av fastigheten gjordes under 2009 och de åtgärder som då beslutades har genomförts under 2010, t ex brandvarnare i gästrummet och förbättrade utrymningsvägar i tvättstugorna.

### **Elavläsning**

Eftersom vi har individuell mätning av vår elförbrukning krävs det en regelbunden hantering av debiteringssystemet som samlar in alla mätvärden. Detta har tidigare skett av inhyrd konsult men för att minska föreningens kostnader har styrelsen köpt ut aktuell programvara och utför nu själv all sammanställning av underlag till HSB.

### **Fritid**

#### Boulebanan

Boulebanan var klar för spel i mitten av juni. Banan fick kortas något på längden då vi annars kommit in på kommunens mark. Måtten ryms ändå inom ramen för Bouleförbundets fastställda spelregler.

Under höstens städdag hade en bouleinstruktör bokats för introduktion i boulespelets regler men tyvärr fick den ställas in på grund av regn.

#### Det stora markarbetet

En projektgrupp med 4 medlemmar från styrelsen och 2 från trädgårdsgruppen tog fr.o.m. slutet av november -09 till maj -10 fram underlag till upphandlingen av en totalentreprenad. Ca 40 arbetstimmar/person lades ner på det förberedande arbetet förutom alla externa kontakter och administrationen.

På årsstämman i maj 2010 tog föreningen beslutet att genomföra arbetet i enlighet med projektgruppens förslag och efter genomförd upphandling blev valet av entreprenör HSB Södertälje.

Haldo Näsström och Agneta Strömbäck utsågs som ansvarig respektive assisterande projektledare och den 17 augusti sattes grävskoporna i marken.

En tidsplan hade upprättats och avstämningsmöten hölls 1 g/vecka fram till avslut i november 2010. Haldo fanns på plats och höll ett vakande öga på arbetet och båda projektledarna fanns hela tiden tillgängliga för frågor från entreprenören och projektet rapporterades löpande till styrelsen.

Tidsplan och information om arbetsprocessen har löpande uppdaterats och anslagits i varje port för information till de boende.

Den 3 nov utfördes slutbesiktning av en oberoende besiktningsman som utvisade att entreprenören gjort ett fullgott arbete.

Några få arbetsmoment är pga väderleksförhållandena oavslutade – slutbearbetning och grässådd av de stora gräsytorerna – men det kommer att avslutas så fort vädret tillåter under våren 2011 tillsammans med besiktningsmannens övriga punkter.

Samarbetet med entreprenören och underentreprenörerna har varit mycket gott.

Beslutet på årsstämman innefattade också en höjning av månadsavgifterna med 2 % som genomfördes 1 oktober 2010.



### Bok Hörnan

Styrelsen har skapat ett internt bibliotek för läshungriga föreningsmedlemmar, beläget i port 18 mitt emot tvättstugan. Alla är välkomna att låna och/eller lämna någon bok som andra kan få glädje av.

### **Medlemsinformation**

Styrelsen har tagit fram en Informationsplan 2010-2011 som lägger fast när och hur information ska spridas inom föreningen. Strandens Nyheter är ett nyhetsbrev som delas ut i alla brevlådor. Det har getts ut 5 gånger under 2010. En ny informationskanal är Strandens Vägg-Nyheter som är en väggtidning som produceras vid behov av snabb kommunikation och sätts upp i varje port. Den kom upp vid tre tillfällen under året.

Föreningens hemsida [www.viksangstrand.se](http://www.viksangstrand.se) har uppdaterats löpande med mer tidlös information. Där finns bland annat adress och telefon till styrelse, stämmoprotokoll och verksamhetsberättelser, karta för besökare, artiklar om husen och omgivningen, arkiverade nyhetsbrev med mera.

### **Säkerhet**

För att hindra och försvåra för ovälkomna gäster att komma in i våra hus, har portkoden bytts en gång under året.

### **Trivseldagar**

I maj och september anordnades vår- respektive höststädning, som avslutades med sedvanlig korvgrillning. Vid träffen i september hade vi också ett medlemsmöte ute i det fria.





## Ekonomi

Räntekostnaden är föreningens största enskilda utgift och bevakas kontinuerligt av styrelsen. Ungefär hälften av månadsavgiften går åt till att betala ränta på föreningens lån. Riksbankens nyligen aviserade räntehöjningar har därmed mycket stor påverkan på nuvarande och framtida månadsavgift.

Styrelsen har valt att arbeta med en mix av rörlig ränta och ränteswapar för att minimera föreningens kostnad och samtidigt minska risken för snabba ränteförändringar. 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 och ska i normalfallet ge en lägre kostnad. Tyvärr har det visat sig att kostnaden för ränteswapen, som beror på många faktorer, är mycket svår att prognostisera. På sikt avser därför styrelsen att lämna detta instrument.

Då räntan under 2010 varit extremt låg har styrelsen valt att öka andelen lån med rörliga ränta. I slutet av 2010 var föreningens lån med rörlig ränta cirka 40 % och andelen som var räntesäkrade via ränteswapar cirka 60 %.

För 2010 blev räntekostnaden på föreningens lån 362 kr/m<sup>2</sup> (2009: 365 kr/m<sup>2</sup>). Genomsnittsräntan på föreningens lån per 31 december 2010 var 2,641%. Räntebidrag eller swapar ej inräknade.

De senaste åren har föreningen haft en bristande likviditet vilket ibland lett till kortfristiga lån för att klara löpande drift. Detta anser styrelsen vara ohållbart och har därför i budgeten för 2011 försökt åstadkomma ett positivt kassaflöde.

Styrelsen jobbar även med att kontinuerligt se över befintliga avtal. Bland annat så innebar det nya avtalet med Bredbandsbolaget från januari 2010 att föreningens årliga kostnad för telefon och bredband sänktes med drygt 25 000 kronor. Även omförhandlingen med HSB avseende vicevärds avtalet resulterade i en sänkt årlig kostnad, på cirka 50 000 kronor.



### Resultat och omsättning

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	5 816 540	5 619 046	5 472 563	4 885 197	74 891
Driftnetto	2 628 812	2 466 036	2 630 848	2 277 121	48 172
Årets resultat	293 370	443 115			

### Nyckeltal

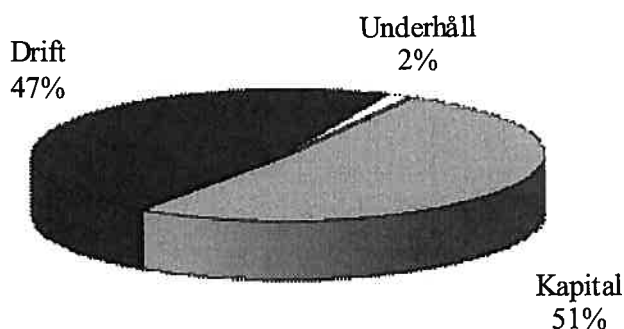
	2010	2009	2008	2007	2006
Månadsavgift kr/m <sup>2</sup>	726	702	681	681	640
Belåningsgrad kr/m <sup>2</sup>	10 188	10 032			
Snittränta lån vid årets slut *)	2,641%	1,255%			
Kassalikviditet % **)	29%	17%			

\*) Swapränta ej medräknad.

\*\*\*) Kassalikviditeten anger företagets betalningsförmåga på kort sikt. Om den är 100% eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart. God kassalikviditet anses vara ca 115%.

### Kostnadsfördelning

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



### Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har under året i genomsnitt uppgått till 726 kr/m<sup>2</sup> och år.

Utöver sedvanliga kapital- och driftkostnader ingår i årsavgiften också bredband, abonnemangsavgiften för ip-telefoni, kabel-TV från ComHem samt bostadsrättstillägget, som är en del av fastighetsförsäkringen.

Hyran för carport med el-uttag har varit oförändrad 400 kr/mån respektive 250 kr/mån för p-plats med el-uttag.

### 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 2010 har sanden i sandlådan bytts ut men i övrigt har inte gjorts något periodiskt underhåll.



### Budget för 2011

Styrelsen beslutade under hösten 2010 att höja årsavgifterna med 7% från och med 1 januari 2011. Information om höjningen gavs till medlemmarna i Strandens Väggnyheter under november 2010. Anledningen till höjningen är att föreningens kostnader för 2011 förväntas öka på grund av följande faktorer:

- Det statliga räntebidraget halveras 2011 jämfört med 2010. År 2011 är dessutom det sista året föreningen kan tillgodoräkna sig räntebidrag.
- Riksbanken har aviserat räntehöjningar.
- Allmänt högre kostnadsläge för el, vatten och uppvärmning.
- Föreningen ökar sitt sparande för att täcka framtida utgifter.

Hyra för carport och p-plats med eluttag samt hyra för gästrummet kommer att vara oförändrade under 2011.

### Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolym det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. 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.

	2010	2009	2008
Energivolym i kWh/m <sup>2</sup>	122	134	140



## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 569 609 kr varav 293 370 kr är årets resultat.

	2010	2009
Balanserat ingående resultat	276 239	43 124
Årets resultat	293 370	443 115
Summa resultatdisposition	569 609	486 239

### Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2010 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	435 000	210 000
Balanserat utgående resultat	134 609	276 239
Summa resultatdisposition	569 609	486 239

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

Ingående saldo fond för yttre underhåll	684 650	474 650
Uttag för årets underhåll	0	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	435 000	210 000
<b>Behållning yttre fond</b>	<b>1 119 650</b>	<b>684 650</b>
Balanserat ingående resultat	276 239	43 124
Årets resultat efter fondjustering	-141 630	233 115
<b>Balanserat utgående resultat</b>	<b>134 609</b>	<b>276 239</b>

Ytterligare upplysningar finns beträffande föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2009 års siffror är fastställda av föreningsstämman.



## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2010-01-01	2009-01-01
	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	5 816 540	5 619 046
<b>Kostnader</b>			
El-avgifter		-533 949	-472 231
Uppvärmning		-813 884	-722 720
Va-avgifter		-139 392	-132 095
Renhållningsavgifter		-142 575	-165 958
Fastighetsskötsel	2	-407 578	-431 890
Övriga driftskostnader	3	-200 147	-311 913
Administration		-224 713	-268 935
Medlems- och Fritidsverksamhet		-23 510	-8 750
Löner och ersättningar	4	-65 161	-79 555
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>-2 550 908</b>	<b>-2 594 046</b>
Löpande underhåll		-82 519	-39 054
<b>Summa underhållskostnader</b>		<b>-82 519</b>	<b>-39 054</b>
Medlemsavgifter		-29 475	-29 475
Fastighetsförsäkring		-67 325	-63 169
Avskrivningar	8, 9	-457 500	-427 266
<b>Summa kostnader</b>		<b>-3 187 728</b>	<b>-3 153 010</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 628 812</b>	<b>2 466 036</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntetäckter och liknande poster	5	0	107 741
Räntekostnader och liknande poster	6	-2 335 443	-2 371 832
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 335 443</b>	<b>-2 264 092</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>293 370</b>	<b>201 945</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>293 370</b>	<b>201 945</b>
Inkomstskatt	7	0	241 170
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>293 370</b>	<b>443 115</b>



## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	183 101 841	181 738 073
Maskiner och inventarier	9	31 155	14 308
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>183 132 996</b>	<b>181 752 381</b>
Andelar i HSB Södertälje		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>183 133 496</b>	<b>181 752 881</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	400
Avräkningskonto HSB Södertälje		558 997	111 055
Övriga kortfristiga fordringar	10	1 421	4 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	97 037	215 466
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>657 455</b>	<b>331 179</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>657 455</b>	<b>331 179</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>183 790 951</b>	<b>182 084 060</b>



## BALANSRÄKNING

<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
Insatser		109 694 700	109 694 700
Fond för yttre underhåll		684 650	474 650
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>110 379 350</b>	<b>110 169 350</b>
Balanserat resultat		276 239	43 124
Redovisat resultat		293 370	443 115
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>569 609</b>	<b>486 239</b>
<b>Summa eget kapital</b>	12	<b>110 948 959</b>	<b>110 655 589</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	70 570 174	69 491 159
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 570 174</b>	<b>69 491 159</b>
Skulder till kreditinstitut		721 204	706 204
Leverantörsskulder		916 386	283 187
Skatteskulder		0	2 836
Övriga skulder		0	18 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	634 228	927 085
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 271 818</b>	<b>1 937 312</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>72 841 992</b>	<b>71 428 471</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>183 790 951</b>	<b>182 084 060</b>
Ställda panter	15	73 961 000	73 961 000
Ansvarsförbindelser	16	Inga	Inga



## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Allmänt

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

Avskrivning sker enligt en progressiv hundraårig avskrivningsplan som sträcker sig till 2106. Årets avskrivningar uppgår till 0,25% på fastigheter, 1% på markanläggningen 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

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Hyror garage	400 000	384 400
Hyror bilplatser	23 750	22 750
Årsavgifter bostäder	5 082 216	4 910 276
Övriga intäkter	310 574	301 620
<b>Summa</b>	<b>5 816 540</b>	<b>5 619 046</b>
<b>Not 2 Fastighetsskötsel</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	-155 487	-159 600
Trappstädning	-104 123	-95 649
Snöröjning	-118 883	-81 989
Jourkostnader fastighet	-2 003	-2 178
Fastighetskostnader övriga	-27 082	-92 474
<b>Summa</b>	<b>-407 578</b>	<b>-431 890</b>
<b>Not 3 Övriga driftskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Bredband	-137 779	-149 988
Kabel-tv	-60 968	-160 662
Övriga kostnader	-1 400	-1 263
<b>Summa</b>	<b>-200 147</b>	<b>-311 913</b>





<b>Not 4 Löner och ersättningar</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Styrelsearvode	-46 480	-62 500
Revisorsarvode	-1 500	-1 500
Arbetsgivaravgifter	-15 589	-15 250
Föreningsstämma/styrelsemöte	-1 592	-304
<b>Summa</b>	<b>-65 161</b>	<b>-79 555</b>

<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ränteintäkter övriga	0	104 179
Skatteränta	0	3 562
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>107 741</b>

<b>Not 6 Räntekostnader och liknande poster</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Räntekostnader fastighetslån	-1 064 332	-1 157 248
Räntekostnader avräkning HSB	-8 001	-10 611
Skatteränta	-1	0
Räntekostnader övriga	-1 469 380	-1 499 653
Finansiella kostnader övriga	-130	0
Räntebidrag	206 401	295 680
<b>Summa</b>	<b>-2 335 443</b>	<b>-2 371 832</b>

<b>Not 7 Inkomstskatt</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årets skattekostnad	0	241 170

En ny dom i Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) slår fast att bostadsrättsföreningar inte ska beskattas för ränteintäkterna till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Under 2009 genererade ränteswaparna en kostnad vilket ej medförde någon beskattning. Skattekostnaden för 2009 är därför positiv då den består av en återföring av tidigare års latent skatteskuld avseende skatt på intäktsränta från ränteswapar. Detta pga att skattereglerna ändrats mellan åren.



<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>			
Ingående anskaffningsvärde					
Byggnader	171 216 000	171 216 000			
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>171 216 000</b>	<b>171 216 000</b>			
Mark/Markanläggning	13 547 615	11 739 500			
Ingående avskrivning byggnader	-1 217 427	-797 314			
Årets avskrivning	-444 347	-420 113			
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 661 774</b>	<b>-1 217 427</b>			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>183 101 841</b>	<b>181 738 073</b>			
<b>Taxeringsvärde tkr</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Varav lokal</b>	<b>Totalt</b>
Minan 1	2006	62 000	12 800	0	74 800
<b>Not 9 Maskiner och inventarier</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>			
Ingående anskaffningsvärde	35 765	35 765			
Årets investeringar	30 000	0			
Utgående anskaffningsvärde	65 765	35 765			
Ingående avskrivningar enligt plan	-21 457	-14 304			
Årets avskrivning enligt plan	-13 153	-7 153			
Utgående avskrivning enligt plan	-34 610	-21 457			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>31 155</b>	<b>14 308</b>			
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>			
Skattekonto	1 421	4 258			
<b>Summa</b>	<b>1 421</b>	<b>4 258</b>			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>			
HSB Försäkring	67 325	67 325			
Com Hem	16 844	16 354			
Bredbandsbolaget	11 718	53 400			
Jonssons Fastighetsjour	0	2 003			
Upplupna räntebidrag	1 150	76 384			
<b>Summa</b>	<b>97 037</b>	<b>215 466</b>			

Ca



<b>Not 12 Eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgift</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets början	109 694 700	0	474 650	43 124	443 115
Disposition enl stämmobeslut	0	0	210 000	233 115	-443 115
Årets resultat					293 370
Belopp vid årets slut	109 694 700	0	684 650	276 239	293 370

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Ränta</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Skuld 2010</b>	<b>Skuld 2009</b>
Nordea Hypotek	2,127%	Rörligt	69 194 159	69 897 363
Nordea Hypotek	2,127%	Rörligt	895 500	300 000
Nordea Kontokredit PG	2,600%	Rörligt	1 201 719	-
Varav kortfristig del			-721 204	-706 204
<b>Summa</b>			<b>70 570 174</b>	<b>69 491 159</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Upplupna sociala avgifter	0	15 250
Upplupna räntekostnader	123 152	242 957
Förutbetalda hyror/avgifter	504 376	464 345
BoRevision	6 700	13 400
HSB Södertälje	0	26 894
Telge Nät	0	99 030
Telge Energi	0	10 801
Dala Kraft	0	54 408
<b>Summa</b>	<b>634 228</b>	<b>927 085</b>

**Not 15 Ställda panter**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Uttaga panter	73 961 000	73 961 000
Ställda panter	73 961 000	73 961 000

**Not 16 Ansvarförbindelser**

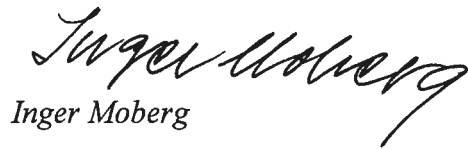
**Inga Inga**



Södertälje den 11/4 2011

  
Pieter Hugert

  
Mari Abrahamsson

  
Inger Moberg

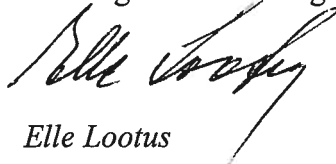
  
Anders Högzell

  
Per-Arne Persson

  
Roland Cox

  
Anica Söderström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen  
Viksäng Strand har avgivits den 18/4 2011.

  
Elle Lootus

  
Hans Kypengren



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

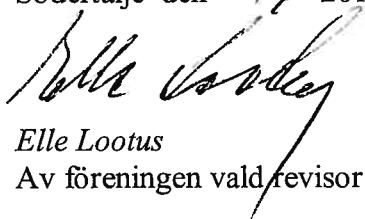
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s bostadsrättsförening Viksäng Strand i Södertälje för räkenskapsåret 2010-01-01-2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

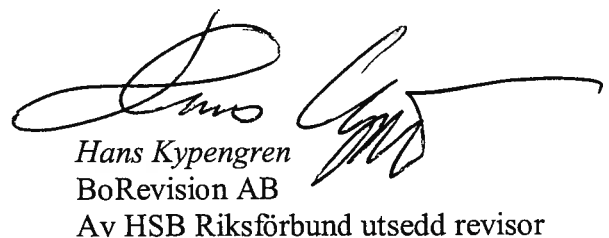
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 18/4 2011

  
Elle Lootus  
Av föreningen vald revisor

  
Hans Kypengren  
BoRevision AB  
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 avispecifikation 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.