



ÅRSREDOVISNING 2011

HSB BRF VIKSÄNG STRAND



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Viksäng Strand i Södertälje, org nr 716421-5217, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01- 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Fastigheten

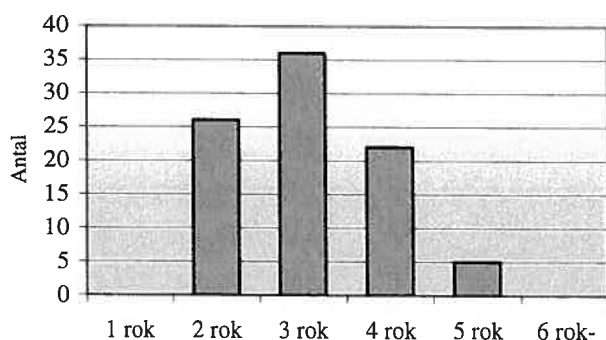
Föreningen äger fastigheten Minan 1, Viksängsvägen 16-26, som färdigställdes år 2007 i vilka man upplåter lägenheter.

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 9 st. överlåtits. Styrelsen har godkänt 1 ansökan om andrahandsuthyrning i maximalt sex månader.

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



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 6 outhyrda carportar.

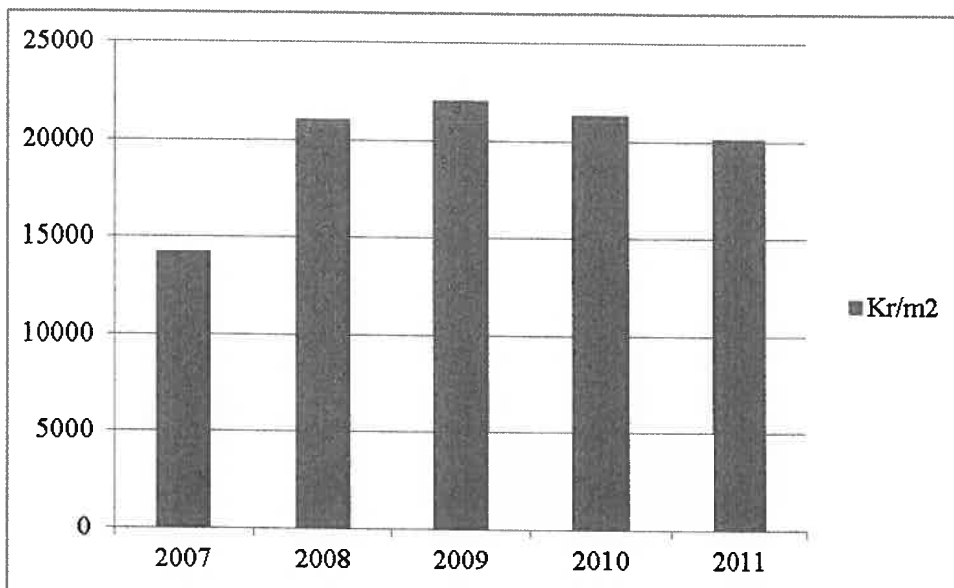
Cykelparkering finns under skärmtak, närmast bostadshusen.

Föreningens medlemmar har ett gästrum till sitt förfogande i port 24. Under 2011 har gästrummet varit uthyrt 64 dygn. Kostnaden 150:- per dygn kommer att vara oförändrad under 2012. Gästrummet har under året kompletterats med tavlor och nya gardiner.



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 16 maj 2011 i Östertälje Båtklubbs klubbhus. På stämman deltog 55 personer varav 40 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 133 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Styrelse t o m 15 maj 2011

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

Styrelse fr o m 16 maj 2011

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 2012 är Inger Moberg, Roland Cox och Per-Arne Persson.

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 2011 bestod valberedningen av Lena Westerberg, sammankallande, samt Haldo Näsström och Andres Bonilla. Valberedningen har under 2011 haft 3 protokollförda sammanträden.

Vid föreningsstämman 2011 valdes Haldo Näsström, sammankallande, Krisztina Farkas och Jesper Appelberg till ledamöter i valberedningen för 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

Bredbandsbolaget

Davéns

Berendsen

Telge Återvinning

Kone

ComHem

Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB

Uppdrag

Ekonomi, Fastighetsskötsel, Drift,

Vicevärd och Snöröjning

Bredband och telefoni

Trappstädning

Entrémattor

Källsortering

Hissar service

TV/HDTV

Fastighetsjour

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 1 060 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2011 innebar 424 kronor per pantnotering.



Viktiga händelser under året

Avtal

Styrelsen har under det gångna året lagt ner ett stort arbete på att omförhandla våra avtal för Ekonomi, Fastighetsskötsel, Drift, Vicevärd samt Trappstädning och Entrémattor. Resultatet har lett till kostnadsänkningar på 5-10%.

Belysning

All gemensam belysning i trapphusen har justerats. Mycket av grundbelysningen har bedömts överflödigt och därför släckts ner. Istället har rörelsevakternas känslighet ökat samtidigt som brinntiden sänkts. Sammantaget ger detta en väsentlig energi- och kostnadsbesparing utan att göra avkall på vårt behov av ljus i trapphusen.

Elavläsning

Vi har individuell mätning av vår elförbrukning och då krävs en regelbunden hantering av debiteringssystemet som samlar in alla mätvärden. För att minimera föreningens kostnader utför styrelsen själv all sammanställning av underlag till HSB fyra gånger om året.

Fritid

Boulebanan

Boulebanan har varit tillgänglig för spel under hela säsongen och utnyttjats av medlemmarna.

Det stora markarbetet

De markarbeten inom trädgårdsprojektet som inte kunde slutföras under hösten 2010 på grund av rådande väderleksförhållanden slutfördes under april 2011. Det omfattade bland annat gräsytor mot sjösidan och enligt experterna tar det ca 3 år innan dessa är fullt utvecklade.

I mitten av juni gjordes en så kallad etableringsbesiktning av samme oberoende besiktningsman som tidigare. Det innebar en kontroll av att åtgärdsplaner från slutbesiktningen hade genomförts, bl. a att plantor och buskar klarat sin första vinter. Besiktningsmannen kunde tillsammans med vår projektledning och styrelserepresentant konstatera att växterna klarat övervintringen bättre än man kan begära under rådande väderlek. De plantor som inte hade klarat sig ersattes med nya under året.

De påpekanden som besiktningsmannen skriftligen ålagt entreprenören att åtgärda har därefter kontrollerats under november månad av vår projektledare som då kunde konstatera att allt var fullgjort till belåtenhet.

Trädgårdsgruppen (TG) återbildades under 2011 med nya friska krafter och fick snabbt två stora utmaningar. Avsaknaden av regn under våren och försommaren innebar att TG fick organisera en bevattningsjour och lyckades därigenom klara växterna genom torrperioden.

Den andra stora utmaningen blev att samla arbetskraft för att hålla slänterna mot Viksängsvägen fria från ogräs så att de nya plantorna kunde få en chans att etablera sig. Från sensommaren fram till mitten av oktober inbjöd därför TG alla boende att delta i ogrärensning var 14:e dag. Det fanns många alternativa möjligheter att delta på både dag- och kvällstid eller under helger för att passa olika personer. I snitt var det ca 12 engagerade boende som kämpade varje gång.

Eftersom vi slapp lägga ut arbetet externt sparade vår insats föreningen mer än 100.000 kronor!



Vi måste fortsätta detta arbete ett par år under etableringstiden tills de marktäckande växterna har tagit över. Så här i efterhand kan gruppen konstatera att vi lyckades med vårt arbete men behovet är fortfarande stort och vi behöver flera arbetsvilliga kommande år. Projektet har hållit sig inom givna budgetramar.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen (TG) har fått en starkare roll i föreningens arbete med vår yttre miljö. TG har nu ett tydligt uppdrag från styrelsen och en egen budgetram för sin verksamhet.

Bokhörnan

Föreningen har ett internt bibliotek för läshungriga medlemmar, beläget i port 18 till höger om tvättstugan. Verksamheten har vuxit och antalet böcker blir fler och fler. Alla är välkomna att låna och/eller lämna någon bok som andra kan få glädje av.

Lekplatsen

Lekplatsen har anpassats enligt nu gällande krav och därefter har vi fått ett godkänt besiktningsprotokoll på våra åtgärder.

Medlemsinformation

Styrelsen har tagit fram en Informationsplan 2011-2012 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 2011. En annan informationskanal är Strandens Vägghyter som är en väggtidning som produceras vid behov av snabb kommunikation och sätts upp i varje port. Den kom upp vid fyra tillfällen under året.

Föreningens hemsida 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.

Tillsyn

Styrelsen har påbörjat tillsyn av varje lägenhet. Det är ett omfattande arbete som beräknas pågå under hela 2012.

Trivseldagar

I maj och september anordnades vår- respektive höststädning, som avslutades med sedvanlig korggrillning. Nytt för året var att Trädgårdsgruppen ansvarade för arrangemangen.

Viksängsvägen

Styrelsen har lyckats få kommunen att förbättra anslutningen till gångvägen så att regnvatten från Viksängsvägen inte längre rinner ner på vår tomt. Vidare har kommunen åtgärdat kanten vid infarten till vår parkering. Däremot var inte kommunen intresserad av att anlägga farthinder i backen.



Ekonomi

Vår förening är relativt nybildad. En stor utmaning under året har varit att bygga upp en kapitalbuffert. Man brukar säga att ett hushåll ska ha två månadslöner på banken för att klara oförutsedda utgifter. Vår förening har tidigare haft en alldeles för liten buffert, vilket stundtals har skapat problem då föreningen vissa månader har haft större utbetalningar än vad som kommit in på föreningens konto i form av månadsavgifter. Avgifterna för de boende har höjts för att intäkterna skulle komma i fas med utgifterna.

Styrelsen är mycket nöjd med att vi under 2011 har haft ett positivt inflöde av kapital och därmed kunnat etablera den nödvändiga kapitalbufferten. När vi går in i 2012 har föreningen lagt en stabil grund för ekonomin under överskådlig tid. Föreningens ekonomi är starkare än någonsin.

Räntekostnaden är föreningens största enskilda utgift och bevakas kontinuerligt av styrelsen. Ungefär hälften av månadsavgiften går åt till att betala ränta på föreningens lån. För att minimera föreningens kostnad samt minska risken för snabba ränteförändringar har styrelsen valt att arbeta med en mix av rörlig ränta och ränteswapar, som är ett arv från föreningens bildande.

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 förutse. Styrelsen har därför tagit fram en plan för att lämna detta instrument; detta sker preliminärt i juni 2013.

Styrelsens nuvarande strategi är att ha cirka 40% av lånen rörligt och 60% av lånen med bunden ränta alternativt ränteswap.

För 2011 blev räntekostnaden på föreningens lån 398 kr/m² (2010: 362 kr/m²).
Genomsnittsräntan på föreningens lån per 31 december 2011 var 3,311 %. Räntebidrag eller swapar ej inräknade.

Styrelsen har även under det gångna året lagt ner ett stort arbete på att omförhandla befintliga avtal vilket alla har lett till kostnadsbesparingar.



Resultat och omsättning

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	6 321 861	5 816 540	5 619 046	5 472 563	4 885 197
Driftnetto	3 308 297	2 628 812	2 466 036	2 630 848	2 277 121
Årets resultat	666 529	293 370	443 115	264 259	196 334
Resultat efter fondjust.	231 529	-141 630	233 115	114 259	-128 316

Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008	2007
Månadsavgift kr/m ²	797	726	702	681	681
Fastighetslån kr/m ²	10 240	10 188	10 032		
Snittränta lån vid årets slut *)	3,311%	2,641%	1,255%		
Kassalikviditet % **)	84%	29%	17%		
Avsättning & avskrivning/m ² ***)	128	126	90	79	112

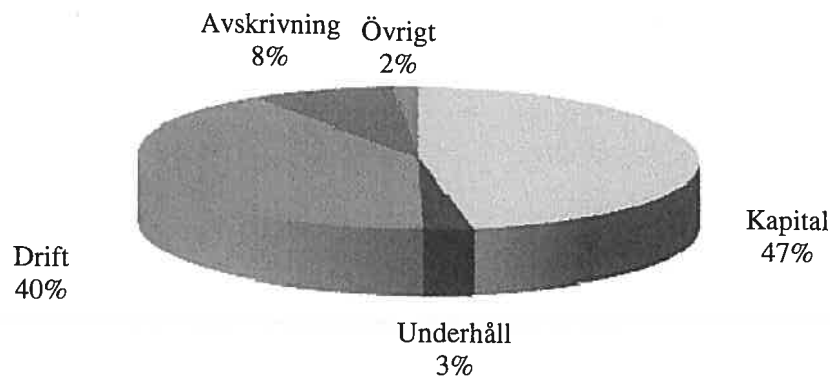
*) Swapränta ej medräknad.

***) 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%.

****) Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m². Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m² och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt, eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.

Kostnadsfördelning

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



Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har under året i genomsnitt uppgått till 797 kr/m² 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 2011 har inga åtgärder behövt göras för yttre underhåll.

Budget för 2012

Styrelsen beslutade under året att dels höja årsavgifterna 1 juli med 2%, vilket meddelades på årsstämman, och dels att höja med ytterligare 2% från och med 1 januari 2012. Information om den senare höjningen gavs till medlemmarna i Strandens Vägghyter under november och i Strandens Nyheter för december 2011. Anledningen till höjningen är att föreningens kostnader för 2012 förväntas öka på grund av följande faktorer:

- Det statliga räntebidraget bortfaller helt 2012.
- Vi måste 2012 börja betala kommunal fastighetsavgift vilket innebär en direkt kostnadsökning på ca 60.000:- per år.
- Förväntat högre kostnadsläge för el, vatten och uppvärmning med ca 3%.
- 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 2012.

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.

	2011	2010	2009	2008
Energivolym i kWh/m ²	126	122	134	140



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 801 138 kr varav 666 529 kr är årets resultat.

	2011	2010
Balanserat ingående resultat	134 609	276 239
Årets resultat	666 529	293 370
Summa resultatdisposition	801 138	569 609

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2011 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	435 000	435 000
Balanserat utgående resultat	366 138	134 609
Summa resultatdisposition	801 138	569 609

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

Ingående saldo fond för yttre underhåll	1 119 650	684 650
Uttag för årets underhåll	0	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	435 000	435 000
Behållning yttre fond	1 554 650	1 119 650
Balanserat ingående resultat	134 609	276 239
Årets resultat efter fondjustering	231 529	-141 630
Balanserat utgående resultat	366 138	134 609

Ytterligare upplysningar finns beträffande föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2010 års siffror är fastställda av föreningsstämman.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2011-01-01	2010-01-01
	Not	2011-12-31	2010-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	6 321 861	5 816 540
Kostnader			
El-avgifter		-459 011	-533 949
Uppvärmning		-713 112	-813 884
Va-avgifter		-123 067	-139 392
Renhållningsavgifter		-150 168	-142 575
Fastighetsskötsel	2	-333 628	-407 578
Övriga driftskostnader	3	-205 141	-200 147
Administration		-230 877	-224 713
Medlems- och Fritidsverksamhet		-6 989	-23 510
Löner och ersättningar	4	-66 210	-65 161
Summa driftskostnader		-2 288 202	-2 550 908
Löpande underhåll		-157 830	-82 519
Summa underhållskostnader		-157 830	-82 519
Medlemsavgifter		-29 475	-29 475
Fastighetsförsäkring		-67 325	-67 325
Avskrivningar	8, 9	-470 732	-457 500
Summa kostnader		-3 013 563	-3 187 728
Rörelseresultat		3 308 297	2 628 812



RESULTATRÄKNING forts.

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	5	12 699	0
Räntekostnader och liknande poster	6	-2 665 966	-2 335 443
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-2 653 267</i>	<i>-2 335 443</i>
Resultat efter finansiella poster		655 030	293 370
Resultat före skatt		655 030	293 370
Inkomstskatt	7	11 499	0
ÅRETS RESULTAT		666 529	293 370

Justering av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)	666 529	293 370
Lyft ur yttre fonden motsvarande årets periodiska underhåll	-	-
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen	-435 000	-435 000
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll utöver avsättningsbehov enligt underhållsplanen	-	-
Årets resultat efter fondjustering	231 529	-141 630



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	182 844 062	183 101 841
Maskiner och inventarier	9	19 452	31 155
Summa materiella anläggningstillgångar		182 863 514	183 132 996
Andelar i HSB Södertälje		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		182 864 014	183 133 496
Omsättningstillgångar			
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 531 841	558 997
Övriga kortfristiga fordringar	10	10 182	1 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	102 045	97 037
Summa kortfristiga fordringar		1 644 068	657 455
Summa omsättningstillgångar		1 644 068	657 455
SUMMA TILLGÅNGAR		184 508 082	183 790 951



BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital			
Insatser		109 694 700	109 694 700
Fond för yttre underhåll		1 119 650	684 650
Summa bundet eget kapital		110 814 350	110 379 350
Balanserat resultat		134 609	276 239
Redovisat resultat		666 529	293 370
Summa fritt eget kapital		801 138	569 609
Summa eget kapital	12	111 615 488	110 948 959
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	70 932 358	70 570 174
Summa långfristiga skulder		70 932 358	70 570 174
Skulder till kreditinstitut		720 000	721 204
Leverantörsskulder		452 304	916 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	787 932	634 228
Summa kortfristiga skulder		1 960 236	2 271 818
Summa skulder		72 892 594	72 841 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 508 082	183 790 951
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 0,26% 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

Not 1 Nettoomsättning	2011	2010
Hyror garage	395 200	400 000
Hyror bilplatser	24 000	23 750
Årsavgifter bostäder	5 574 594	5 082 216
Övriga intäkter	328 067	310 574
Summa	6 321 861	5 816 540
Not 2 Fastighetsskötsel	2011	2010
Fastighetsskötsel enl avtal	-149 265	-155 487
Trappstädning	-106 808	-104 123
Snöröjning	-65 722	-118 883
Jourkostnader fastighet	-4 783	-2 003
Fastighetskostnader övriga	-7 050	-27 082
Summa	-333 628	-407 578
Not 3 Övriga driftskostnader	2011	2010
Bredband	-136 465	-137 779
Kabel-tv	-68 563	-60 968
Övriga kostnader	-113	-1 400
Summa	-205 141	-200 147



Not 4 Löner och ersättningar	2011	2010
Styrelsearvode	-50 000	-46 480
Revisorsarvode	-1 500	-1 500
Arvoden o ersättningar övr	-2 700	0
Arbetsgivaravgifter	-11 162	-15 589
Föreningsstämma/styrelsemöte	-848	-1 592
Summa	-66 210	-65 161

Not 5 Ränteintäkter och liknande poster	2011	2010
Ränteintäkter	12 372	0
Skatteränta	327	0
Summa	12 699	0

Not 6 Räntekostnader och liknande poster	2011	2010
Räntekostnader fastighetslån	-2 257 462	-1 064 332
Räntekostnader avräkning hsb	0	-8 001
Skatteränta	0	-1
Räntekostnader övriga	-526 680	-1 469 380
Finansiella kostnader övriga	-670	-130
Räntebidrag	118 847	206 401
Summa	-2 665 966	-2 335 443

Not 7 Inkomstskatt	2011	2010
Årets skattekostnad	11 499	0

En dom i Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) slår fast att bostadsrättsföreningar inte ska beskattas för ränteintäkterna till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Begäran om omprövning av inkomsttaxering avseende taxeringsår 2008 och 2009 har skett och beslut har erhållits från Skatteverket att rättelse gjorts. Skattekostnaden för 2011 är därför positiv då den består av en återföring av tidigare års skatt.



Not 8 Byggnader och mark		2011	2010		
Ingående anskaffningsvärde					
Byggnader		171 216 000	171 216 000		
Utgående anskaffningsvärde		171 216 000	171 216 000		
Mark/Markanläggning		13 748 865	13 547 615		
Ingående avskrivning byggnader		-1 661 774	-1 217 427		
Årets avskrivning		-459 029	-444 347		
Utgående ackumulerad avskrivning		-2 120 803	-1 661 774		
Utgående bokfört värde		182 844 062	183 101 841		
Taxeringsvärde tkr	Värdeår	Byggnad	Mark	Varav lokal	Totalt
Minan 1	2006	62 000	12 800	0	74 800
Not 9 Maskiner och inventarier		2011	2010		
Ingående anskaffningsvärde		65 765	35 765		
Årets investeringar		0	30 000		
Utgående anskaffningsvärde		65 765	65 765		
Ingående avskrivningar enligt plan		-34 610	-21 457		
Årets avskrivning enligt plan		-11 703	-13 153		
Utgående avskrivning enligt plan		-46 313	-34 610		
Utgående bokfört värde		19 452	31 155		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		2011	2010		
Skattekonto		10 182	1 421		
Summa		10 182	1 421		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2011	2010		
HSB Försäkring		72 474	67 325		
Com Hem		17 461	16 844		
Bredbandsbolaget		11 125	11 718		
Upplupna räntebidrag		985	1 150		
Summa		102 045	97 037		



Not 12 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	109 694 700	0	684 650	276 239	293 370
Disposition enl stämmobeslut	0	0	435 000	-141 630	-293 370
Årets resultat					666 529
Belopp vid årets slut	109 694 700	0	1 119 650	134 609	666 529

Långgivare	Ränta	Ränteändring	Skuld 2011	Skuld 2010
Nordea Hypotek	3,180%	Rörligt (swap)	27 000 000	-
Nordea Hypotek	3,910%	2014-06-18	17 000 000	-
Nordea Hypotek	3,311%	Rörligt	27 652 358	-
Nordea Hypotek	2,127%	Rörligt	-	69 194 159
Nordea Hypotek	2,127%	Rörligt	-	895 500
Nordea Kontokredit PG	2,600%	Rörligt	-	1 201 719
Varav kortfristig del			-720 000	-721 204
Summa			70 932 358	70 570 174

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011	2010
Upplupna räntekostnader	239 202	123 152
Förutbetalda hyror/avgifter	541 230	504 376
BoRevision	7 500	6 700
Summa	787 932	634 228

Not 15 Ställda panter	2011	2010
Uttaga panter	73 961 000	73 961 000
Ställda panter	73 961 000	73 961 000


Not 16 Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga



Södertälje den 19/3 2012


Pieter Hugert


Mari Abrahamsson


Inger Moberg

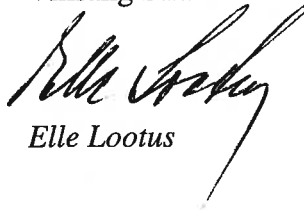

Anders Högzell


Per-Arne Persson


Roland Cox


Anica Söderström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen
Viksäng Strand har avgivits den 2/4 2012.


Elle Lootus


Hans Kypengren



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Viksäng Strand i Södertälje för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 december 2011 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Viksäng Strand i Södertälje för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

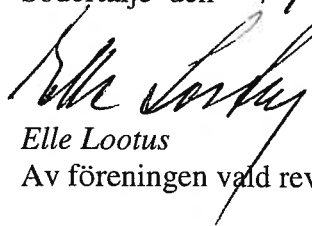
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

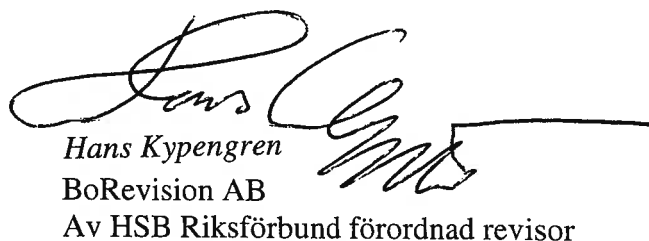
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar (behandlar), vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 2 / 4 2012



Elle Lootus
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



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



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