



ÅRSREDOVISNING 2012 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 bospärrare. 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

9



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Viksäng Strand i Södertälje, org nr 716421-5217, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01- 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Fastigheten

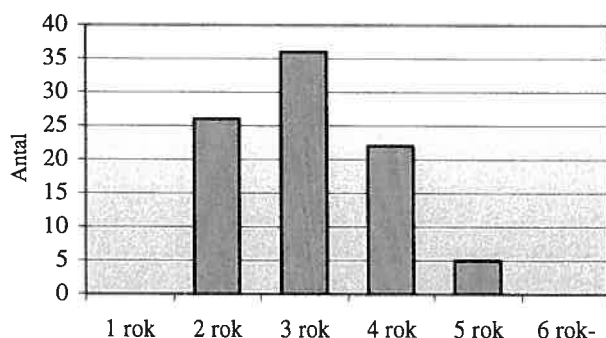
Föreningen äger fastigheten Minan 1, Viksängsvägen 16-26, som färdigställdes år 2007 i vilka man upplåter lägenheter.

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 11 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 10 outhyrda carportar.

Cykelparkering finns under skärmtak, närmast bostadshusen.

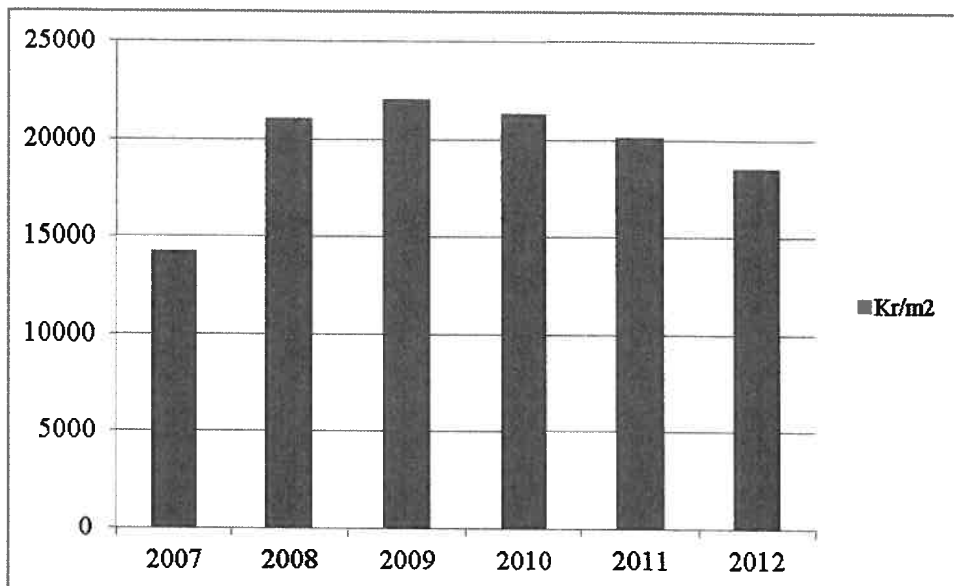
Föreningens medlemmar har ett gästrum till sitt förfogande i port 24. Under 2012 har gästrummet varit uthyrt 45 dygn. Kostnaden 150:- per dygn kommer att vara oförändrad under 2013.

6



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 7 maj 2012 i Östertälje Båtklubbs klubbhus. På stämman deltog 54 personer varav 38 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 130 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Styrelse t o m 7 maj 2012

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

Styrelse fr o m 8 maj 2012

Pieter Hugert Ordförande
Ulf Ossiansson Vice ordförande
Mari Abrahamsson Sekreterare
Anders Högzell Ledamot, ekonomiansvarig
Roland Cox Ledamot, informations- och studieansvarig
Per-Arne Persson Ledamot, miljöansvarig
Christer Arvidsson Ledamot, HSB representant

Styrelsemedlemmar vars mandattid utgår vid föreningsstämman 2013 är Pieter Hugert, Anders Högzell och Mari Abrahamsson.



Firmatecknare

Firmatecknare har varit Pieter Hugert, Ulf Ossiansson, Mari Abrahamsson och Anders Högzell, två i förening.

Revisorer

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

Representanter i HSB fullmäktige

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

Valberedning

Fram till föreningsstämman 2012 bestod valberedningen av Haldo Näsström, sammankallande, samt Krisztina Farkas och Jesper Appelberg. Valberedningen har under 2012 haft 3 protokollförda sammanträden.

Vid föreningsstämman 2012 valdes Nicklas Evertsson, sammankallande, och Lena Westerberg samt 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

Bergen Energi

Davéns

Berendsen

Telge Återvinning

Kone

ComHem

Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB

Uppdrag

Ekonomi, Fastighetsskötsel, Drift,
Vicevärd och Snöröjning

Bredband och telefoni

El

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 1 100 kronor, vilket erläggs av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2012 innebar 440 kronor per pantnotering.



Viktiga händelser under året

Avtal

Styrelsen har under det gångna fortsatt sitt arbete med löpande översyn av gällande avtal. Nytt för året är ett fullserviceavtal för våra hissar med Kone AB. Ett antal driftstopp har visat på nödvändigheten att alltid vara garanterad högsta servicenivå mot en fast årlig kostnad.

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 detta arbete och gör en sammanställning av underlag till HSB fyra gånger om året.

Fritid

Boulebanan

Boulebanan har varit tillgänglig för spel under hela säsongen trots den regniga sommaren. En informationskväll med en inhyrd professionell instruktör ordnades i juni månad. Drygt 30 boule-entusiaster kom och njöt av utmärkta instruktioner och trevlig gemenskap.

Bokhörnan

Föreningen har ett internt bibliotek för läshungliga medlemmar, beläget i port 18 till höger om tvättstugan. Verksamheten har vuxit och antalet böcker blir fler och fler. Tack vare två engagerade medlemmar hålls det god ordning i hyllorna. Under hösten arrangerade man även en mingelkväll i bokens tecken som var mycket uppskattad av besökarna.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen (TG) har på ett förtjänstfullt sätt bidragit till föreningens arbete med den yttre miljön. TG har nu 10 medlemmar och samordnas av Niclas Evertsson.

Syftet med TG är att engagera och stimulera odlingsintresserade medlemmar för underhåll och förskönande av vår park och därigenom sänka föreningens kostnader för skötsel. Mer information finns i dokumentet "*Policy för brf Viksäng Strands trädgårdsgrupp*" på föreningens hemsida.

Blomsterurnorna framför entréerna planterades med vårblommor vid påsk och sedan ersattes dessa med sommarblommor av de boende i respektive portuppgång vid midsommartid.

TG har även tagit ansvar för våra trivseldagar vår och höst med 25-30 deltagare varje gång. Under höstens trivseldag invigdes "Viksängsporten", vårt senaste tillskott i utsmyckningen av vår park. Doris Gezelius har skapat ett historiskt minnesmärke med stenar från Viksängsviadukten från 1929 tillsammans med vackert komponerat blomsterprakt.

Det stora markarbetet

För ytorna i det stora markprojektet arrangerade TG rensningsaktiviteter varannan vecka under maj och början på juni som sedan fick utökas till varje tisdagskväll från juni-september. Totalt lades ca 550 timmar på rensningsarbete av våra planteringar. Den blöta sommaren, bara 1-17 juni kom det 154 mm regn, gjorde att ogräset växte med väldig kraft och tyvärr hade TG svårt att locka ut tillräckligt många av de boende i föreningen för att hålla ogräset tillbaka. Detta gäller speciellt i slänterna vid garagen.

Deltagarantalet var mellan 3 till 13 personer per kväll så mot slutet av hösten fick HSB engageras för att genomföra en avslutande rensning av slänterna för säsongen.



Det fina växtvädret var bra för vår stora gräsmatta som grönskade och blev mycket fin. Detsamma gäller den fina perennplanteringen som blommade vackert under hela säsongen.

Den 26 oktober 2012 genomfördes en garantibesiktning av samma oberoende besiktningsman som tidigare. Fokus låg på planteringarna i slänten mot Viksångsvägen där den beställda funktionen ännu inte har uppnåtts men i övrigt är vi mycket nöjda med resultatet. När vi fått besiktningsprotokollet kommer diskussionerna med HSB att återupptas om färdigställandet av entreprenaden.

Julgran

Vår traditionella julgran har i år fått ett annat utseende och hissats upp i flaggstången. Den här lösningen har uppskattats av många medlemmar. Dessutom är investeringen återbetald på mindre än två traditionella granar och driftkostnaden per år sänks från ca 1.000:- till 75:- tack vare den nya LED-tekniken i lamporna.

Lekplatsen

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

Medlemsinformation

Styrelsen har i vanlig ordning tagit fram en Informationsplan 2012-2013 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 4 gånger under 2012. En annan informationskanal är Strandens Väggenyheter 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 uppdateras löpande med mer tidlös information. Där finns bland annat adress och telefon till styrelse, stämmoprotokoll och verksamhetsberättelser, trivselregler, karta för besökare, artiklar om husen och omgivningen, arkiverade nyhetsbrev med mera.

Parkering

Styrelsen har lagt ner ett stort arbete på att försöka komma tillrätta med olika former av felparkering på vår tomt. Ett alternativ som undersökts är att överlåta våra gästparkeringar och omarkerade ytor till ett p-bolag. Frågan är för närvarande bordlagd i styrelsen. Föreningens parkeringspolicy är tydliggjord och finns på hemsidan.

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 under året slutfört uppdraget med tillsyn av varje lägenhet. Det har varit ett omfattande arbete men lyckligtvis har inga stora problem upptäckts.

Som ett led i att förebygga vattenläckage har styrelsen beslutat att endast vissa produkter får användas vid byte av kranar o dyl. I gengäld står föreningen för arbetskostnaden. Lägenhetsinnehavaren betalar fortfarande kostnaden för kranar. För mer information hänvisas till vicevärden.



Trivseldagar

I maj och september anordnades vår- respektive höststädning, som avslutades med sedvanlig korvgrillning. Som föregående år så ansvarade Trädgårdsgruppen för arrangemangen.

Tvättstugorna

Tvättstugorna har, på förslag från medlemmar, kompletterats med ytterligare ett arbetsbord för att underlätta hanteringen av tvätten. Tvättiden för sista passet har förlängts till 22:00. En professionell städfirma har anlåtats och gjort rent väggar, tak och rör dvs det som inte ingår i normal städning efter varje användning.

Uppvärmning

Föreningens största utgiftspost efter räntor är uppvärmningen. Vi kan alla bidra på olika sätt och t ex tänka på att inte vädra med radiatorerna påslagna. Styrelsen har låtit justera alla radiatorer i trapphus och källargångar så att de inte kan ställas högre än läge tre. Därigenom hindrar vi onödig värmeförlust då ytterdörrarna öppnas på vintern.

Viksängsvägen

Såväl styrelsen som enskilda medlemmar har haft upprepade kontakter med kommunen om att förbättra gångvägen från viadukten längs Viksängsvägen ner till vår tomt. Under hösten ledde detta till ett positivt resultat. Nu kan vi äntligen gå säkert även i mörker.



Ekonomi

Styrelsen har under de senaste åren framgångsrikt arbetat med att stärka föreningens ekonomi. Vägen dit har varit smärtsam med flera avgiftshöjningar. Styrelsen kan därför med glädje konstaterat att vi idag har en stark ekonomi, med en kapitalbuffert för oförutsedda utgifter på drygt två månadsavgifter.

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 och bunden ränta samt ränteswapar. Andelen rörlig ränta har varierat under året beroende vad styrelsen ansett mest fördelaktigt utifrån ett kostnads- och riskperspektiv.

Ränteswap är ett finansiellt instrument mellan två parter - Brf Viksäng Strand och Banken. 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.

För 2012 blev räntekostnaden på föreningens lån 375 kr/m² (2011: 398 kr/m²).

Genomsnittsräntan på föreningens lån per 31 december 2012 var 2,866 %. Räntebidrag eller swapar ej inräknade.



Resultat och omsättning

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	6 479 245	6 321 861	5 816 540	5 619 046	5 472 563
Driftnetto	3 285 253	3 308 297	2 628 812	2 466 036	2 630 848
Årets resultat	672 625	666 529	293 370	443 115	264 259
Resultat efter fondjust.	186 625	231 529	-141 630	233 115	114 259

Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008
Månadsavgift kr/m ²	821	797	726	702	681
Fastighetslån kr/m ²	10 137	10 240	10 188	10 032	
Snittränta lån vid årets slut *)	2,866%	3,311%	2,641%	1,255%	
Kassalikviditet % **)	106%	84%	29%	17%	
Avsättning & avskrivning/m ² ***)	136	128	126	90	79

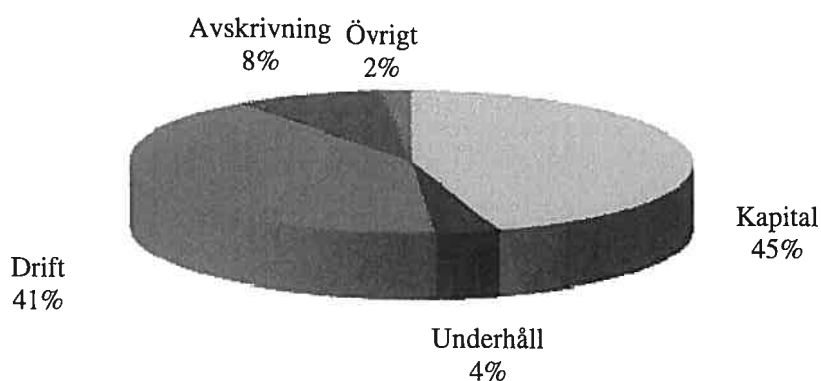
*) Swapränta ej medräknad.

***) Kassalikviditeten anger företagets betalningsförmåga på kort sikt. Om den är 100% eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart.

****) 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 2012.



Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har under året i genomsnitt uppgått till 821 kr/m².

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 2012 har inga åtgärder behövt göras för yttre underhåll.

Budget för 2013

Styrelsen har beslutat att inte höja månadsavgifterna 2013. Även hyror för carport, p-plats med eluttag samt gästrummet kommer att vara oförändrade under 2013. Detta är möjligt tack vare det gynnsamma ränteläget med sjunkande räntor samt att föreningens ekonomi är stark med en budget som förväntas ge ett litet överskott. Information om budgeten gick ut till alla medlemmar i december månad.

Trots en gynnsam ekonomisk situation påverkas kostnadssidan negativt av följande faktorer:

- Vi måste 2013 börja betala kommunal fastighetsavgift vilket innebär en direkt kostnadsökning på ca 60.000:- per år.
- Kommunen höjer kostnader för vatten och avlopp med 17% samt el och uppvärmning med ca 3%.

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.

	2012	2011	2010	2009	2008
Energivolym i kWh/m ²	128	126	122	134	140



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 1 038 763 kr varav 672 625 kr är årets resultat.

	2012	2011
Balanserat ingående resultat	366 138	134 609
Årets resultat	672 625	666 529
Summa resultatdisposition	1 038 763	801 138

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2012 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	486 000	435 000
Balanserat utgående resultat	552 763	366 138
Summa resultatdisposition	1 038 763	801 138

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

Ingående saldo fond för yttre underhåll	1 554 650	1 119 650
Uttag för årets underhåll	0	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	486 000	435 000
Behållning yttre fond	2 040 650	1 554 650
Balanserat ingående resultat	366 138	134 609
Årets resultat efter fondjustering	186 625	231 529
Balanserat utgående resultat	552 763	366 138

Ytterligare upplysningar finns beträffande föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2011 års siffror är fastställda av föreningsstämman.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	6 479 245	6 321 861
Kostnader			
El-avgifter		-421 100	-459 011
Uppvärmning		-769 308	-713 112
Va-avgifter		-161 752	-123 067
Renhållningsavgifter		-153 775	-150 168
Fastighetsskötsel	2	-371 315	-333 628
Övriga driftskostnader	3	-207 124	-205 141
Administration		-229 209	-230 877
Medlems- och Fritidsverksamhet		-4 376	-6 989
Löner och ersättningar	4	-63 318	-66 210
Summa driftskostnader		-2 381 277	-2 288 202
Löpande underhåll		-208 776	-157 830
Summa underhållskostnader		-208 776	-157 830
Medlemsavgifter		-29 475	-29 475
Fastighetsavgift		-26 598	0
Fastighetsförsäkring		-72 474	-67 325
Avskrivningar	8, 9	-475 392	-470 732
Summa kostnader		-3 193 992	-3 013 563
Rörelseresultat		3 285 253	3 308 297



RESULTATRÄKNING forts.

Belopp i kr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	5	14 203	12 699
Räntekostnader och liknande poster	6	-2 626 831	-2 665 966
Summa finansiella poster		-2 612 628	-2 653 267
Resultat efter finansiella poster		672 625	655 030
Resultat före skatt		672 625	655 030
Inkomstskatt	7	0	11 499
ÅRETS RESULTAT		672 625	666 529

Justering av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		672 625	666 529
Lyft ur yttre fonden motsvarande årets periodiska underhåll		0	0
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen		-486 000	-435 000
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll utöver avsättningsbehov enligt underhållsplanen		0	0
Årets resultat efter fondjustering		186 625	231 529



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	182 376 122	182 844 062
Maskiner och inventarier	9	12 000	19 452
Summa materiella anläggningstillgångar		182 388 122	182 863 514
Andelar i HSB Södertälje		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		182 388 622	182 864 014
Omsättningstillgångar			
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 941 851	1 531 841
Övriga kortfristiga fordringar	10	10 228	10 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	104 396	102 045
Summa kortfristiga fordringar		2 056 475	1 644 068
Summa omsättningstillgångar		2 056 475	1 644 068
SUMMA TILLGÅNGAR		184 445 097	184 508 082



BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital			
Insatser		109 694 700	109 694 700
Fond för yttre underhåll		1 554 650	1 119 650
Summa bundet eget kapital		111 249 350	110 814 350
Balanserat resultat		366 138	134 609
Redovisat resultat		672 625	666 529
Summa fritt eget kapital		1 038 763	801 138
Summa eget kapital	12	112 288 113	111 615 488
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	70 212 358	70 932 358
Summa långfristiga skulder		70 212 358	70 932 358
Skulder till kreditinstitut		720 000	720 000
Leverantörsskulder		569 714	452 304
Skatteskulder		26 598	0
Övriga skulder		9 225	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	619 090	787 932
Summa kortfristiga skulder		1 944 627	1 960 236
Summa skulder		72 156 985	72 892 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 445 097	184 508 082
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	2012	2011
Hyror garage	373 800	395 200
Hyror bilplatser	25 600	24 000
Årsavgifter bostäder	5 742 192	5 574 594
Övriga intäkter	337 653	328 067
Summa	6 479 245	6 321 861
Not 2 Fastighetsskötsel	2012	2011
Fastighetsskötsel enl avtal	-138 476	-149 265
Trappstädning	-108 532	-106 808
Fastighetsskötsel, driftavtal	-17 513	0
Snöröjning	-96 764	-65 722
Jourkostnader fastighet	-5 031	-4 783
Fastighetskostnader övriga	-4 999	-7 050
Summa	-371 315	-333 628
Not 3 Övriga driftskostnader	2012	2011
Bredband	-136 467	-136 465
Kabel-tv	-69 844	-68 563
Övriga kostnader	-813	-113
Summa	-207 124	-205 141



Not 4 Löner och ersättningar	2012	2011
Styrelsearvode	-45 500	-50 000
Revisorsarvode	-2 250	-1 500
Arvoden o ersättningar övr	-3 000	-2 700
Arbetsgivaravgifter	-11 595	-11 162
Föreningsstämma/styrelsemöte	-973	-848
Summa	-63 318	-66 210

Not 5 Ränteintäkter och liknande poster	2012	2011
Ränteintäkter	14 157	12 372
Skatteränta	46	327
Summa	14 203	12 699

Not 6 Räntekostnader och liknande poster	2012	2011
Räntekostnader fastighetslån	-2 316 286	-2 257 462
Räntekostnader övriga	-309 795	-526 680
Finansiella kostnader övriga	-750	-670
Räntebidrag	0	118 847
Summa	-2 626 831	-2 665 966

Not 7 Inkomstskatt	2012	2011
Årets skattekostnad	0	11 499

En dom i Högsta förvaltningsdomstolen 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	2012	2011			
Ingående anskaffningsvärde					
Byggnader	171 216 000	171 216 000			
Utgående anskaffningsvärde	171 216 000	171 216 000			
Mark/Markanläggning	13 748 865	13 748 865			
Ingående avskrivning byggnader	-2 120 803	-1 661 774			
Årets avskrivning	-467 940	-459 029			
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 588 743	-2 120 803			
Utgående bokfört värde	182 376 122	182 844 062			
Taxeringsvärde tkr	Värdeår	Byggnad	Mark	Varav lokal	Totalt
Minan 1	2006	62 000	12 800	0	74 800
Not 9 Maskiner och inventarier	2012	2011			
Ingående anskaffningsvärde	65 765	65 765			
Utgående anskaffningsvärde	65 765	65 765			
Ingående avskrivningar enligt plan	-46 313	-34 610			
Årets avskrivning enligt plan	-7 452	-11 703			
Utgående avskrivning enligt plan	-53 765	-46 313			
Utgående bokfört värde	12 000	19 452			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar	2012	2011			
Skattekonto	10 228	10 182			
Summa	10 228	10 182			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011			
HSB Försäkring	74 703	72 474			
Com Hem	17 975	17 461			
Bredbandsbolaget	11 718	11 125			
Upplupna räntebidrag	0	985			
Summa	104 396	102 045			

Can



Not 12 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	109 694 700	0	1 119 650	134 609	666 529
Disposition enl stämmobeslut	0	0	435 000	231 529	-666 529
Årets resultat					672 625
Belopp vid årets slut	109 694 700	0	1 554 650	366 138	672 625

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Ränteändring	Skuld 2012	Skuld 2011
Nordea Hypotek	3,180%	Rörligt (swap)	27 000 000	27 000 000
Nordea Hypotek	3,910%	2014-06-18	17 000 000	17 000 000
Nordea Hypotek	3,311%	Flyttat till SHB	-	27 652 358
Handelsbanken	2,610%	2013-10-25	7 112 358	-
Handelsbanken	2,780%	2015-10-30	19 820 000	-
Varav kortfristig del			-720 000	-720 000
Summa			70 212 358	70 932 358

Beräknad skuld om fem år

67 332 358

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Upplupna sociala avgifter	7 731	0
Upplupna räntekostnader	118 062	239 202
Förutbetalda hyror/avgifter	485 797	541 230
BoRevision	7 500	7 500
Summa	619 090	787 932

Not 15 Ställda panter


	2012	2011
Uttagna panter	73 961 000	73 961 000
Ställda panter	73 961 000	73 961 000

Not 16 Ansvarsförbindelser


	2012	2011
Summa	Inga	Inga



Södertälje den 18/3 2013


Pieter Huger



Mari Abrahamsson


Ulf Ossiansson

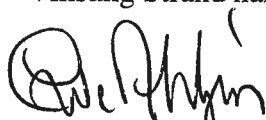

Anders Högzell



Per-Arne Persson


Roland Cox


Christer Arvidsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen
Viksäng Strand har avgivits den 18/3 2013.


Ewa Ahlzén


Hans Kypengren



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Viksång Strand,
org.nr. 71 64 21-5217

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viksång Strand för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Viksång Strand för år 2012.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

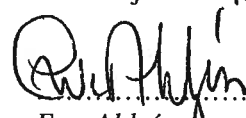
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

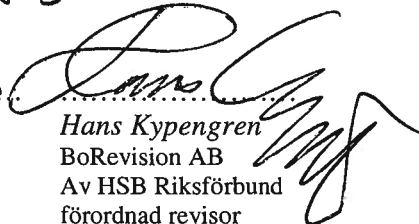
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 18/3 2013


Ewa Ahlzén
Av föreningen vald
revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad 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.