



# ÅRSREDOVISNING 2013 HSB BRF VIKSÄNG STRAND



HSB – där möjligheterna bor

# HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

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 viktigaste boendefrågorna.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

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.

Den som innehar 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 2013-01-01- 2013-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

### Fastigheten

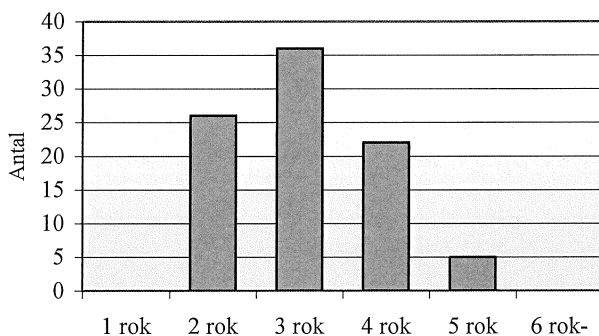
Föreningen äger fastigheten Minan 1, Viksängsvägen 16-26, som färdigställdes år 2007 i vilka man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrätts-tillägg samt försäkring mot ohyra.

### Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrätter har under året 10 st. överlåtit. Styrelsen har godkänt 1 ansökan om andrahandsuthyrning i maximalt sex 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 9 outhyrda carportar samt 3 outhyrda öppna parkeringsplatser.

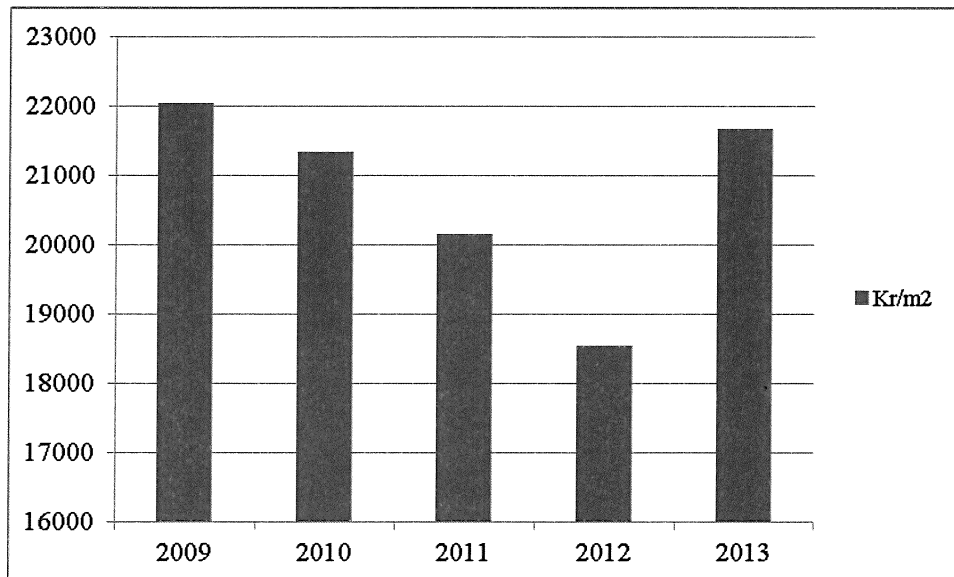
Cykelparkering finns under skärmtak, närmast bostadshusen.

Föreningens medlemmar har ett gästrum till sitt förfogande i port 24. Under 2013 har gästrummet varit uthyrt 56 dygn. Kostnaden 150:- per dygn kommer att vara oförändrad under 2014.



## 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 13 maj 2013 i Östertälje Båtklubbs klubbhus. På stämman deltog 57 personer varav 40 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 130 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

### Styrelse t o m 13 maj 2013

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

### Styrelse fr o m 14 maj 2013

Ulf Ossiansson ..... Ordförande  
Per-Arne Persson ..... Vice ordförande, miljöansvarig  
Mari Abrahamsson ..... Sekreterare  
Ewa Ahlzén ..... Ledamot, ekonomiansvarig  
Roland Cox ..... Ledamot, informations- och studieansvarig  
Patrik Jedbring ..... Ledamot  
Christer Arvidsson ..... Ledamot, HSB representant

Styrelsemedlemmar vars mandattid utgår vid föreningsstämman 2014 är Ulf Ossiansson, Roland Cox och Per-Arne Persson.



### **Firmatecknare**

Firmatecknare fram till föreningsstämman 2013 har varit Pieter Hugert, Ulf Ossiansson, Mari Abrahamsson och Anders Högzell - två i förening.

Firmatecknare efter föreningsstämman 2013 har varit Ulf Ossiansson, Mari Abrahamsson, Ewa Ahlzén och Per-Arne Persson - två i förening

### **Revisorer**

Revisorer har varit Arne Lindqvist med Elle Lootus som ersättare samt BoRevision AB.

### **Representanter i HSB fullmäktige**

Föreningens ombud till HSB Södertäljes föreningsstämma/fullmäktige har varit Ulf Ossiansson.

### **Valberedning**

Fram till föreningsstämman 2013 bestod valberedningen av Niclas Evertsson , sammankallande, samt Lena Westerberg och Jesper Appelberg. Valberedningen har under 2013 haft 3 protokollförda sammanträden.

Vid föreningsstämman 2013 valdes Niclas Evertsson, sammankallande, och Lena Westerberg samt Malin Bjerkestig 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

Telge Energi

Davéns

Berendsen

Telge Återvinning

Kone

ComHem

Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB

PeBab

#### ***Uppdrag***

Ekonomi, Fastighetsskötsel, Drift,

Vicevärd och Snöröjning

Bredband och telefoni

El (t.o.m. 31/12 2013)

El (fr.o.m. 2014)

Trappstädning

Entrémattor

Källsortering

Hissar service

TV/HDTV

Fastighetsjour

Drift Passagesystem (Aptus)

### **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 1 112 kronor, vilket erläggs av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2013 innebar 445 kronor per pantnotering.



## Viktiga händelser under året

### **Avtal**

Styrelsen har under det gångna fortsatt sitt arbete med löpande översyn av gällande avtal. Nytt för 2013 var 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 ett kollektivt elavtal där vi upphandlar all el gemensamt men med individuell mätning och debitering av vår elförbrukning. Det 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.

En översyn av både vår modell för elhantering och elavtal har gjorts under året och har lett till vi behåller kollektivelsmodellen eftersom det ger stora ekonomiska fördelar. Vi har bytt elleverantör till Telge Energi eftersom det ger både bättre priser och avtalsvillkor.

### **Obligatorisk ventilationskontroll - OVK**

Under mars gjordes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i våra lägenheter. Styrelsen hade tagit in offerter och lade ut jobbet på RT Driftservice, som erbjöd det avsevärt lägsta priset.

Syftet med kontrollen är att se till att det är lagom luftväxling, så att inneluften är hälsosam.

### **Radonkontroll**

En obligatorisk radonmätning av luften inomhus har påbörjats. Radonmätare har placerats ut i 28 lägenheter under november. Mätningen pågår ett par månader och kommer därefter att samlas in och lämnas för avläsning.

### **Brandinspektion.**

En inspektion har gjorts av fastighetens trapphus och övriga allmänna utrymmen. Inspektionen genomfördes med hjälp av en brandexpert som bor i föreningen.

### **Protokoll från styrelsens sammanträden**

Medlemmar i bostadsrättsföreningen kan läsa protokoll från styrelsens sammanträden. Undantaget blir uppgifter som kan vara känsliga för enskilda medlemmar. En pärm med protokollen förvaras i bokrummet intill tvättstugan i port nr 18.

### **Fritid**

#### Boulebanan

Boulebanan har varit tillgänglig för spel under hela säsongen.

#### Skidspår

Under vinterperioden har vi haft ett välpreparerat skidspår på gräsmattan framför husen. Spåret har varit flitigt utnyttjat av många boende.



### 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. Tack vare två engagerade medlemmar hålls det god ordning i hyllorna..

### Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen (TG) har vid årsskiftet 7 medlemmar och samordnas av Niclas Evertsson. Syftet med TG är att engagera och stimulera föreningens medlemmar för underhåll och förskönande av vår park och därigenom sänka föreningens kostnader för skötsel. TG arrangerar rensningskvällar samt vår och höstaktivitet. Mer information finns i dokumentet ”*Policy för brf Viksäng Strands trädgårdsgrupp*” på föreningens hemsida.

Under året som varit har följande uppgifter utförts:

- Arbetat tillsammans med styrelsen för att få rätsida på slänten och övriga planteringar, där Agneta Strömbäck lade mycket tid och även Haldo Näsström och Lars-Gunnar Andersson var aktiva.
- TG har ansvaret för planteringarna på sjösidan. Under 2013 så lades ca 300 timmar på våra planteringar. TG önskar större uppslutning från de boende i föreningen på de av TG arrangerade rensningskvällar.
- TG arrangerande vår och höst aktivitet med uppgifter både ut och inomhus med avslutande grillningsaktivitet. Uppgifter som genomfördes var t.ex. grusning av gångstigen, kantskärning av planteringarna, vårsopning runt husen, städning av förråds och soputrymmena. Uppslutningen var 30-35 personer, vilket får anses vara bra men naturligtvis är möjligt att överträffa 2014.
- TG tar gärna emot fler intresserade deltagare i trädgårdsgruppen och på våra arrangerade rensningskvällar under 2014.

### Det stora markarbetet

Brf Viksäng Strand beslutade 2010 att satsa närmare två miljoner kronor på mer växter och nya planteringar runt våra hus. Föreningen skrev avtal med HSB som skulle göra det mesta av jobbet. En del skulle vi själva göra, bland annat rensa ogräs i slänten på baksidan. Det mesta av växtligheten tog sig, men murgrönan bakom carportarna upp mot vägen ville sig inte. Enligt en oberoende konsultrapport gjorde HSB ett mindre lyckat växtval för slänten. Föreningen och HSB genomförde under första halvan av året ett flertal möten som slutade med en förhandling kring hur projektet skulle avslutas och anläggningarna skötas framöver. Förhandlingarna slutade med en uppgörelse där HSB utan kostnad för föreningen anlade en gräsmatta på ytan bakom carportarna och upp mot vägen. Befintligt skötselavtal med HSB utökades så att HSB också tar hand om skötsel av den nya gräsmattan samt rensning av ogräset på ömse sidor om trappan upp till gångvägen.

Föreningens Trädgårdsgrupp (TG) tar ansvar för blommor och buskar på sjösidan. I uppgörelsen ingick också att HSB ersatte växter som hade farit illa under vintern och dött.

I början av oktober besiktigades den nyanlagda gräsmattan i slänten bakom carportarna. Alla parter var ense om att resultatet blivit bra.



### **Medlemsinformation**

Styrelsen har i vanlig ordning tagit fram en Informationsplan 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 2 gånger under 2013. 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 tre tillfällen under året.

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

### **Parkering**

Styrelsen har fortsatt att bevaka parkeringssituationen samt att försöka komma tillrätta med olika former av felparkering på vår tomt. Ett alternativ som undersökts är att överlåta våra gästparkeringar och ommarkerade 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.

Vi vädjar också till alla att inte ställa upp ytterdörrarna utan bevakning.

### **Tillsyn**

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.

### **Strandens dag**

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

### **Tvättstugorna**

Tvätttiden för sista passet har förlängts till 22:00. Avtal har gjorts med en professionell städfirma som en gång om året rengör väggar, tak och rör dvs. det som inte ingår i normal städning efter varje användning.

### **Fönstertvätt**

Fönstren i trapphusen har tidigare skötts på städdagarna, men tvättas numera av städfirma. Det var ett lite för besvärligt och farligt jobb att lägga på de boende själva, tyckte styrelsen.

### **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.





## Ekonomi

Styrelsen har under flera år framgångsrikt arbetat med att stärka föreningens ekonomi. Vägen dit har varit smärtsam med flera avgiftshöjningar men oförändrad avgift är beslutad för nästkommande år. Styrelsen kan med glädje konstatera att vi idag har en stark ekonomi, med en kapitalbuffert för oförutsedda utgifter på drygt tre 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. Andelen rörlig ränta har varierat under året beroende vad styrelsen ansett mest fördelaktigt utifrån ett kostnads- och riskperspektiv.

I juni 2013 förföll den ränteswap, ett finansiellt instrument, som Brf Viksäng Strand haft under ett par års tid. Under 2013 har vi förlängt ett 3-månaders rörligt lån på 7 112 358 kronor i SHB med en ränta på för närvarande 2,800 procent. Hos Nordea har vi omförhandlat två lån; ett lån på 13 000 000 kronor till en fast ränta 2,209 procent på ett år och ett lån på 13 730 000 kronor på två år till en ränta på 2,312 procent. Dessa åtgärder gör att föreningen i dagsläget har 10 procent rörliga lån och 90 procent lån till fast ränta. Dessutom har vi placerat 600 000 kronor hos HSB som en kortsiktig placering på 6 månader (2014-05-22) till en ränta på 2,0 procent.

För 2013 blev räntekostnaden på föreningens lån 312 kr/m<sup>2</sup> (2012: 375kr/m<sup>2</sup>, 2011: 398 kr/m<sup>2</sup>). Genomsnittsräntan på föreningens lån per 31 december 2013 blev 2,859% (2012: 2,866%).



## Resultat och omsättning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	6 443 466	6 479 245	6 321 861	5 816 540	5 619 046
Årets resultat	854 641	672 625	666 529	293 370	443 115
Resultat efter fondjust.	396 625	186 625	231 529	-141 630	233 115

## Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Månadsavgift kr/m <sup>2</sup>	821	821	797	726	702
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup>	9 995	10 137	10 240	10 188	10 032
Snittränta lån vid årets slut *)	2,859%	2,866%	3,311%	2,641%	1,255%
Kassalikviditet % **)	97%	106%	84%	29%	17%
Avsättning & avskrivning/m <sup>2</sup> ***)	138	136	128	126	90

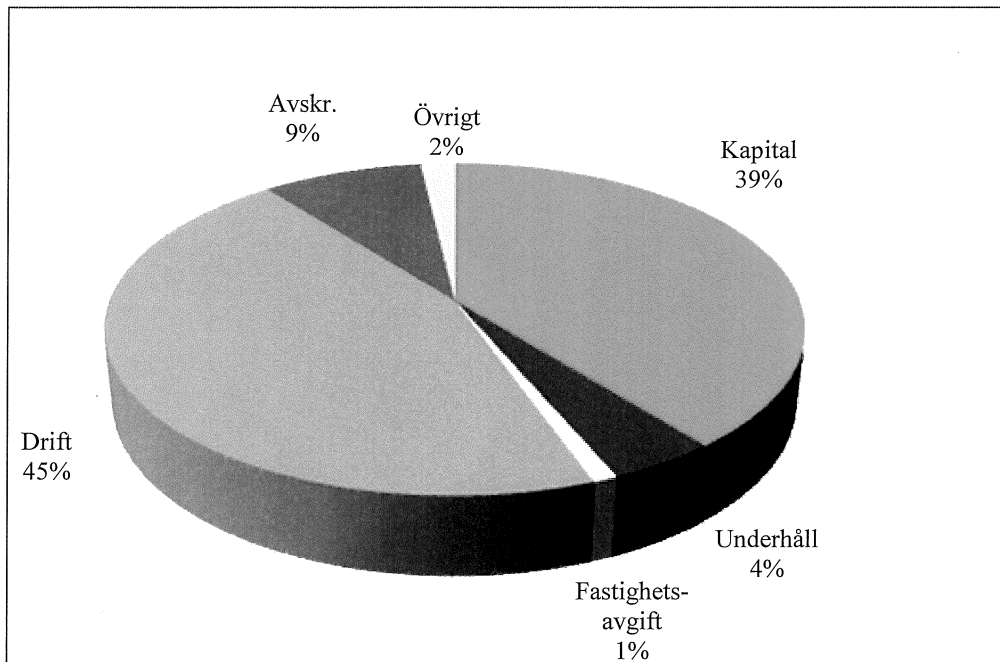
\*) Swapränta ej medräknad.

\*\*) 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 m<sup>2</sup>. Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m<sup>2</sup> 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 2013.





### Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har under året i genomsnitt uppgått till 821 kr/m<sup>2</sup>.

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 2013 har en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomförts.

### Budget för 2014

Styrelsen har beslutat att inte höja månadsavgifterna 2014. Även hyror för carport, p-plats med eluttag samt gästrummet kommer att vara oförändrade under 2014. 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:

- Utökat underhållsavtal med HSB för trädgården
- Vi måste 2014 fortsätta betala kommunal fastighetsavgift vilket innebär en direkt kostnadsökning på ca 60.000:- per år.
- Kommunen höjer kostnader för vatten och avlopp med ca 20 %, renhållning med ca 5 % samt uppvärmning med ca 2%.

### Nya redovisningsregler 2014

2014 träder ny normgivning i kraft för årsredovisning i svenska företag, de s k K-regelverken. Reglerna medför för bostadsrättsföreningar bl a en förändrad syn på redovisning av investeringar, underhåll och avskrivningar. Anpassad vägledning eller praxis för bostadsrättsföreningar har ännu inte utvecklats. Budget för 2014 har upprättats i enlighet med de principer som föreningen nu tillämpar. Den nya normgivningen kan betyda att det redovisade resultatet för 2014 kommer att avvika väsentligt från budget, bl. a vad gäller avskrivningar.

### Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolymer 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.

	2013	2012	2011	2010	2009
Energivolymer i kWh/m <sup>2</sup>	121	128	126	122	134



## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 1 407 404 kr varav 854 641 kr är årets resultat.

	<b>2013</b>
Balanserat ingående resultat	552 763
Årets resultat	854 641
Summa resultatdisposition	<u>1 407 404</u>

### Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2013 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-27 984
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	486 000
Balanserat utgående resultat	949 388
Summa resultatdisposition	<u>1 407 404</u>

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

Ingående saldo fond för yttre underhåll	2 040 650
Uttag för årets underhåll	-27 984
Avsättning till fond för yttre underhåll	486 000
<b>Behållning yttre fond</b>	<b><u>2 498 666</u></b>
Balanserat ingående resultat	552 763
Årets resultat efter fondjustering	396 625
<b>Balanserat utgående resultat</b>	<b><u>949 388</u></b>

Ytterligare upplysningar finns beträffande föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2012 års siffror är fastställda av föreningsstämman.



## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	6 443 466	6 479 245
<b>Kostnader</b>			
El-avgifter		-415 337	-421 100
Uppvärmning		-758 515	-769 308
Va-avgifter		-178 436	-161 752
Renhållningsavgifter		-159 045	-153 775
Fastighetsskötsel	2	-468 797	-371 315
Övriga driftskostnader	3	-209 873	-207 124
Administration		-236 081	-229 209
Medlems- och Fritidsverksamhet		-2 134	-4 376
Löner och ersättningar	4	-71 522	-63 318
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>-2 499 740</b>	<b>-2 381 277</b>
Löpande underhåll		-239 561	-208 776
Utfört periodisk underhåll		-27 984	0
<b>Summa underhållskostnader</b>		<b>-267 545</b>	<b>-208 776</b>
Medlemsavgifter		-31 700	-29 475
Fastighetsavgift		-53 845	-26 598
Fastighetsförsäkring		-74 703	-72 474
Avskrivningar	7, 8	-485 136	-475 392
<b>Summa kostnader</b>		<b>-3 412 669</b>	<b>-3 193 992</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 030 797</b>	<b>3 285 253</b>



## RESULTATRÄKNING forts.

Belopp i kr		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	5	10 329	14 203
Räntekostnader och liknande poster	6	-2 186 485	-2 626 831
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-2 176 156</i>	<i>-2 612 628</i>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>854 641</b>	<b>672 625</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>854 641</b>	<b>672 625</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>854 641</b>	<b>672 625</b>

---

### Justering av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		854 641	672 625
Lyft ur yttre fonden motsvarande årets periodiska underhåll		27 984	0
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen		-486 000	-486 000
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll utöver avsättningsbehov enligt underhållsplanen		0	0
<b>Årets resultat efter fondjustering</b>		<b>396 625</b>	<b>186 625</b>



## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	181 896 986	182 376 122
Maskiner och inventarier	8	6 000	12 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>181 902 986</b>	<b>182 388 122</b>
Andelar i HSB Södertälje		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>181 903 486</b>	<b>182 388 622</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		400	0
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 742 347	1 941 851
Övriga kortfristiga fordringar	9	10 286	10 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	112 146	104 396
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 865 179</b>	<b>2 056 475</b>
Kortfristiga placeringar	11	600 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>600 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 465 179</b>	<b>2 056 475</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>184 368 665</b>	<b>184 445 097</b>



## BALANSRÄKNING

<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
Insatser		109 694 700	109 694 700
Fond för yttre underhåll		2 040 650	1 554 650
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>111 735 350</b>	<b>111 249 350</b>
Balanserat resultat		552 763	366 138
Redovisat resultat		854 641	672 625
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 407 404</b>	<b>1 038 763</b>
<b>Summa eget kapital</b>	12	<b>113 142 754</b>	<b>112 288 113</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	68 682 358	70 212 358
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 682 358</b>	<b>70 212 358</b>
Skulder till kreditinstitut		1 260 000	720 000
Leverantörsskulder		404 709	569 714
Skatteskulder		80 443	26 598
Övriga skulder		9 450	9 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	788 951	619 090
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 543 553</b>	<b>1 944 627</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>71 225 911</b>	<b>72 156 985</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>184 368 665</b>	<b>184 445 097</b>
Ställda panter	15	73 961 000	73 961 000
Ansvarsförbindelser	16	Inga	Inga





## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Allmänt

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

Avskrivning sker enligt en progressiv hundraårig avskrivningsplan som sträcker sig till 2106. Årets avskrivningar uppgår till 0,27% 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>2013</b>	<b>2012</b>
Hyror garage	364 800	373 800
Hyror bilplatser	20 900	25 600
Årsavgifter bostäder	5 742 192	5 742 192
Övriga intäkter	315 574	337 653
<b>Summa</b>	<b>6 443 466</b>	<b>6 479 245</b>
<b>Not 2 Fastighetsskötsel</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	-247 546	-138 476
Trappstädning	-116 425	-108 532
Fastighetsskötsel, driftavtal	-23 744	-17 513
Snöröjning	-77 767	-96 764
Jourkostnader fastighet	-3 315	-5 031
Fastighetskostnader övriga	0	-4 999
<b>Summa</b>	<b>-468 797</b>	<b>-371 315</b>
<b>Not 3 Övriga driftskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Bredband	-137 060	-136 467
Kabel-tv	-71 913	-69 844
Övriga kostnader	-900	-813
<b>Summa</b>	<b>-209 873</b>	<b>-207 124</b>



<b>Not 4 Löner och ersättningar</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Styrelsearvode	-48 250	-45 500
Revisorsarvode	-2 250	-2 250
Arvoden o ersättningar övr	-2 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-14 613	-11 595
Föreningsstämma/styrelsemöte	-4 409	-973
<b>Summa</b>	<b>-71 522</b>	<b>-63 318</b>

<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ränteintäkter	8 956	14 157
Ränteintäkter placering	1 315	0
Skatteränta	58	46
<b>Summa</b>	<b>10 329</b>	<b>14 203</b>

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.

<b>Not 6 Räntekostnader och liknande poster</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Räntekostnader fastighetslån	-2 007 270	-2 316 286
Räntekostnader övriga	-179 215	-309 795
Finansiella kostnader övriga	0	-750
<b>Summa</b>	<b>-2 186 485</b>	<b>-2 626 831</b>

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2013</b>	<b>2012</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	13 748 865	13 748 865
Ingående avskrivning byggnader	-2 588 743	-2 120 803
Årets avskrivning	-479 136	-467 940
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 067 879</b>	<b>-2 588 743</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>181 896 986</b>	<b>182 376 122</b>

<b>Taxeringsvärde tkr</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Varav lokal</b>	<b>Totalt</b>
Minan 1	2006	61 800	13 800	0	75 600



<b>Not 8 Maskiner och inventarier</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående anskaffningsvärde	65 765	65 765
Utgående anskaffningsvärde	65 765	65 765
Ingående avskrivningar enligt plan	-53 765	-46 313
Årets avskrivning enligt plan	-6 000	-7 452
Utgående avskrivning enligt plan	-59 765	-53 765
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>6 000</b>	<b>12 000</b>

<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Skattekonto	10 286	10 228
<b>Summa</b>	<b>10 286</b>	<b>10 228</b>

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
HSB Försäkring/Folksam	77 162	74 703
Com Hem	18 371	17 975
Bredbandsbolaget	11 718	11 718
Jonssons Fastighetsjour	3 580	
Upplupna ränteintäkter	1 315	0
<b>Summa</b>	<b>112 146</b>	<b>104 396</b>

<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>	<b>Förfaller</b>	<b>Ränta</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Kortfristiga placeringar	2014-05-22	2%	600 000	0
<b>Summa</b>			<b>600 000</b>	<b>0</b>

<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	1 554 650	366 138	672 625
Disposition enl stämmobeslut	0	0	486 000	186 625	-672 625
Årets resultat					854 641
Belopp vid årets slut	109 694 700	0	2 040 650	552 763	854 641



### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Ränteändring	Skuld 2013	Skuld 2012
Nordea Hypotek	3,180%	Rörligt (swap)	0	27 000 000
Nordea Hypotek	2,312%	2015-10-30	13 730 000	0
Nordea Hypotek	2,209%	2014-10-29	13 000 000	0
Nordea Hypotek	3,910%	2014-06-18	17 000 000	17 000 000
Handelsbanken	2,800%	3 mån, rörligt	7 112 358	7 112 358
Handelsbanken	2,780%	2015-10-30	19 100 000	19 820 000
Varav kortfristig del			-1 260 000	-720 000
<b>Summa</b>			<b>68 682 358</b>	<b>70 212 358</b>

Beräknad skuld om fem år 63 642 358

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Upplupna sociala avgifter	9 897	7 731
Upplupna räntekostnader	261 207	118 062
Förutbetalda hyror/avgifter	510 347	485 797
BoRevision	7 500	7 500
<b>Summa</b>	<b>788 951</b>	<b>619 090</b>

### Not 15 Ställda panter

	2013	2012
Uttagna panter	73 961 000	73 961 000
Ställda panter	73 961 000	73 961 000

### Not 16 Ansvarsförbindelser

	2013	2012
<b>Summa</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



Södertälje den <sup>23</sup>/3 2014

  
Ulf Ossiansson

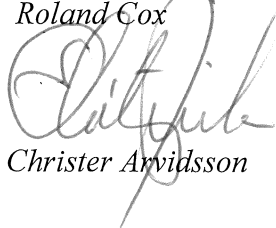
  
Mari Abrahamsson

  
Ewa Ahlzen

  
Roland Cox


  
Per-Arne Persson

  
Patrik Jedbring

  
Christer Arvidsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen Viksäng Strand har avgivits den <sup>23</sup>/3 2014.

  
Arne Lindqvist

<sup>27</sup>/3-2014  
  
Sajan Singh Dang



## 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 2013.

#### 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 2013 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 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 23 / 3 2014

Arne Lindqvist  
Av föreningen vald  
revisor

Sajan Singh Dang  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

# ORDLISTA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

## DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

## RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

## BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

## 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.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

## KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

## 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.

## SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

## 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. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

## STÄLLDA PANTER

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

# HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem och Nykvarn. Tjänstebudgeten innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänstebudgeten.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, HSB-ledamoten och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

## HSB SÖDERTÄLJE

Järnagatan 6, 151 22 Södertälje  
Tfn 08-554 226 00  
info@sodertalje.hsb.se  
www.hsb.se/sodertalje



**HSB – där möjligheterna bor**