



ÅRSREDOVISNING

2014

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Brf Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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 bostadsrättstillägg samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrätter har under året 12 st. överlåtits.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m2
2	26	1295
3	36	2803,5
4	22	2299
5	5	600
	<hr/>	
	89	6997,5

På föreningens fastighet finns totalt 88 carport- och 17 öppna parkeringsplatser varav 13 är gästplatser. Carport- och parkeringsplatserna hyrs ut till de boende.

Det fanns vid årsskiftet 6 outhyrda carportar samt inga outhyrda öppna parkeringsplatser.

Cykelparkering finns under skärmtak, närmast bostadshusen.

Föreningens medlemmar har ett gästrum till sitt förfogande i port 24. Under 2014 har gästrummet varit uthyrt 41 dygn. Kostnaden 150 kronor per dygn kommer att vara oförändrad under 2015.

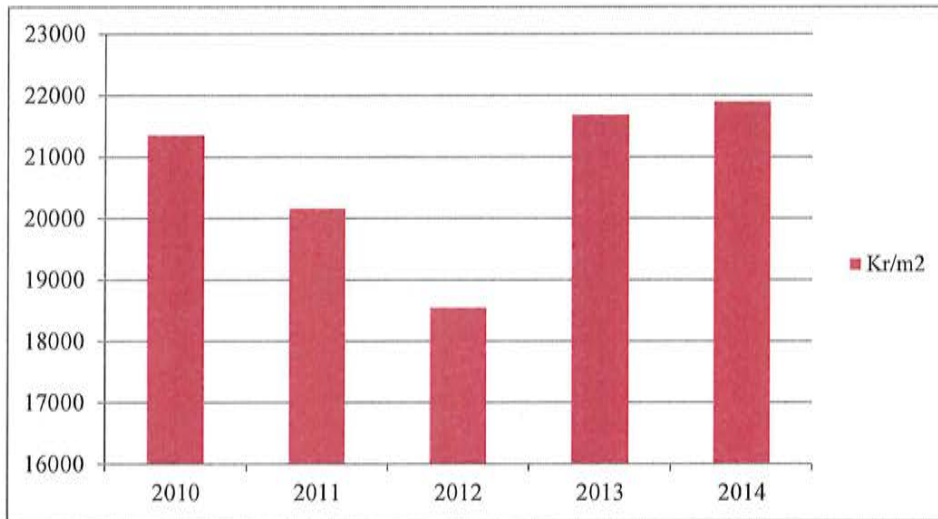
9



HSB - där möjligheterna bor

Försäljningspris

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





HSB – där möjligheterna bor

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 12 maj 2014 i Östertälje Båtklubbs klubbhus. På stämman deltog 64 personer varav 48 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 131 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Styrelse t o m 14 maj 2014

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

Styrelse fr o m 14 maj 2014

Ulf Ossiansson	Ordförande
Ewa Ahlzén	Vice ordförand, ekonomiansvarig
Mari Abrahamsson	Sekreterare
Yvonne Haglund	Ledamot, miljö- och trädgårdsgruppansvarig
Sara Kvarnström	Ledamot, informations- och studieansvarig
Patrik Jedbring	Ledamot, miljöansvarig
Christer Arvidsson	Ledamot, HSB representant

Styrelsemedlemmar vars mandattid utgår vid föreningsstämman 2015 är Mari Abrahamsson, Ewa Ahlzén och Patrik Jedbring.

Firmatecknare

Firmatecknare fram till föreningsstämman 2014 har varit Ulf Ossiansson, Mari Abrahamsson, Ewa Ahlzén och Per-Arne Persson - två i förening.

Firmatecknare efter föreningsstämman 2014 har varit Ulf Ossiansson, Mari Abrahamsson, Ewa Ahlzén och Yvonne Haglund - två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Arne Lindqvist med Inger Ängefjord som ersättare samt BoRevision AB.

Representanter i HSB fullmäktige

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



HSB – där möjligheterna bor

Valberedning

Fram till föreningsstämman 2014 bestod valberedningen av Niclas Evertsson, sammankallande, samt Lena Westerberg och Malin Bjerkestig. Valberedningen har under 2014 haft 3 protokollförda sammanträden.

Vid föreningsstämman 2014 valdes Niclas Evertsson, sammankallande, och Per-Arne Persson 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/leverantörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

<i>Entreprenör</i>	<i>Uppdrag</i>
HSB Södertälje	Ekonomi, Fastighetsskötsel, Drift, Vicevärd och Snöröjning
Bredbandsbolaget	Bredband och telefoni
Telge Energi	El
Davéns	Trappstädning
Berendsen	Entrémattor
Telge Återvinning	Källsortering
Kone	Hissar service
ComHem	TV/HDTV
Jonssons Fastighetsjour	Fastighetsjour
PeBab	Drift Passagesystem (Aptus)
Folksam	Fastighetsförsäkring (t.o.m. 31/12 2014)
Protector	Fastighetsförsäkring (fr.o.m. 1/1 2015)

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 1 110 kronor, vilket erläggs av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2014 innebar 444 kronor per pantnotering.



Viktiga händelser under året

Avtal

Styrelsen har under det gångna året fortsatt sitt arbete med löpande översyn av gällande avtal. Under året har avtalet med vår kabelteveleverantör ComHem setts över. Flera leverantörer utvärderades men styrelsen beslöt att fortsätta med ComHem men till en lägre kostnad. Bredbandsavtalet med Bredbandsbolaget har också förhandlats om där vi nu har fått förhöjd prestanda på utgående trafik samt förmånligare uppgraderingsmöjligheter för varje bostadsrättshavare.

Avtalet för vår fastighetsförsäkring med Folksam har också setts över. En utvärdering har skett centralt av HSB Södertälje. Vi kommer fr.o.m 1/1 2015 att byta försäkringsbolag till Protector Försäkring. Det nya bolaget erbjuder en lägre premie med samma försäkringsvillkor som Folksam.

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.

Obligatorisk radonkontroll

Under perioden november 2013 till februari 2014 genomfördes en obligatorisk radonmätning av luften inomhus i våra fastigheter. I 28 lägenheter fanns radonmätare utplacerade. Efter genomförd mätning samlades alla mätare in och skickades in för avläsning. Vi har fått besked ifrån Södertälje miljökontor att samtliga mätningar ligger under uppsatta gränsvärden. Inga ytterligare åtgärder behövs.

Brandinspektion

En inspektion har gjorts av fastighetens utrymmen. Inspektionen genomfördes med hjälp av vår brandexpert Mikael Forsberg 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.

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 8 deltagare och samordnas av Niclas Evertsson.

Syftet med TG är att engagera och stimulera bostadsrättsföreningens 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:

- * Sommaren var torr och en hel del bevattning av perennerna var nödvändig för att undvika att planteringarna torkade bort. TG organiserade ett jourschema för att klara uppgiften under semesterperioden.
- * Ny plantering vid sittgruppen utanför 26:an anlades under hösten.
- * TG har ansvaret för planteringarna på sjösidan. Under 2014 så lades ca 250 timmar på våra planteringar. TG önskar större uppslutning från de boende i föreningen på de av TG arrangerade rensningskvällarna.
- * TG arrangerade vår- och höst aktivitet med uppgifter både ut- och inomhus med avslutande grillningsaktivitet. Uppgifter som genomfördes var tex barkning och kantskärning av planteringarna, vårsopning runt husen, städning av förråds- och soputrymmena. Uppslutningen var 30-35 personer, vilket får anses vara bra.
- * TG tar gärna emot fler intresserade deltagare i trädgårdsgruppen och på våra arrangerade rensningskvällar.

Bommar mot sjösidan

Efter att bilar har trotsat förbudskyltarna har tre bommar installerats till gångbanan på sjösidan. För en tryggare miljö, främst för att barnen ska kunna cykla och leka säkert, hålls vägen bilfri. Bommarna hålls låsta men kan öppnas i undantagsfall eller om räddningsfordon behöver det.

Lusthuset

Vårt fina lilla lusthus har fått ta en del stryk, både skadegörelse och nedskräpning. Vi har tvingats låsa lusthuset. Nyckeln finns i Bokhörnan, intill tvättstugan i port nr 18. Där kan vem som helst som bor i Viksäng Strand låna den och använda lusthuset för t.ex. fika, middag, möten.





HSB – där möjligheterna bor

Miljörummen

Vi har utökat med behållare för uppsamling av batterier och glödlampor i alla miljörum. Vi har också satt upp anslag i samtliga miljörum hur sortering av avfall skall ske. Det är viktigt att alla respekterar dessa regler för att undvika att föreningen drabbas av extra avgifter.

HSB-kod för bostadsrättsföreningar

Vid årsmötet i maj togs beslut om att anta ”HSB kod för bostadsrättsföreningar” samt ”HSB kod, avvikelser för brf Viksäng Strand”. Dokumenten finns på föreningens hemsida.

HSB koden är ett hjälpmedel för styrelse och valberedning och bidrar till:

- * En öppen och genomlyst bostadsrättsförening.
- * Insyn i verksamheten och möjlighet att påverka.
- * Att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt.

Styrelsen har under verksamhetsåret tillämnat ”HSB kod för bostadsrättsföreningar” samt ”HSB kod, avvikelser för brf Viksäng Strand”.

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 5 gånger under 2014. 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 ett tillfälle under året.

Det har också satts upp ytterligare engångsinformation om t.ex. julgranstoppning.

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

Föreningens parkeringspolicy är tydliggjord och finns på hemsidan.

Vi har löpande gjort undersökningar av parkeringssituationen samt försökt komma tillrätta med olika former av felparkeringar på vår tomt. Vi har sett att problemet med felparkering handlar om några fåtal fordon. Ett alternativ som undersökts är att överlåta våra gästparkeringar och omarkerade ytor till ett p-bolag, för närvarande bordlagt.

Vi har fortfarande några tomma parkeringsplatser som kan hyras ut.

Under året har vi utökat antalet gästparkeringar med ytterligare tre platser närmast port 26.

När snön faller under vinter kommer de nya gästparkeringarna dock bli förvaringsplats för röjd snö. Vi har också infört möjlighet till att hyra korttidsparkering, 100 kronor per påbörjad vecka.



HSB – där möjligheterna bor

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. I gengäld står föreningen för arbetskostnaden. Bostadsrättshavaren 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. Styrelsen var som vanligt på plats och svarade på frågor.

Tvättstugorna

Tvättiden 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. Idag kan vi konstatera att vår ekonomi är stark, med en kapitalbuffert för oförutsedda utgifter på drygt tre månadsavgifter. Men på grund av ökade driftskostnader, framför allt kostnaden för vatten och avlopp, har styrelsen beslutat att ta ut en liten höjning (1%) av månadsavgiften för 2015.

Räntekostnaden är föreningens största enskilda utgift och bevakas kontinuerligt av styrelsen. Aktivt agerande i kombination av sänkt räntenivå har medfört att andelen av månadsavgiften som går åt till att betala ränta på föreningens lån har sjunkit från tidigare ungefär hälften till cirka 30 procent. Under 2014 har föreningen gjort en extra amortering på det stora lånet hos Nordea med 1 000 000 kronor samt höjt amortering på det andra Nordealånet från 67 500 kronor till 135 000 kronor per kvartal från och med 2015.

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.

Under 2014 har vi förlängt det rörliga 3-månaderslånet på 7 112 358 kronor i SHB med en ränta på för närvarande 1,25 procent. Hos Nordea har vi omförhandlat två lån. Stora lånet på 16 000 000 kronor efter amorteringen på 1 000 000 kronor löper på tre år till en fast ränta 1,94 procent. Det andra lånet på 12 730 000 kronor har förändrats till ett rörligt lån, med en ränta på 1,30 procent. Dessa åtgärder gör att föreningen i dagsläget har 29 procent rörliga lån och 71 procent lån till fast ränta. Dessutom har vi placerat 600 000 kronor hos HSB som en kortsiktig placering på 6 månader (2015-06-22) till en ränta på 0,6 procent.

För 2014 blev räntekostnaden på föreningens lån 234 kr/m² (2013: 312 kr/m² 2012: 375kr/m² 2011: 398 kr/m²). Genomsnittsräntan på föreningens lån den 31 december 2014 blev 1,78% (2013: 2,859%, 2012: 2,866%).

Nya redovisningsregler 2014

2014 har en ny normgivning trätt i kraft för årsredovisning i svenska företag, de s k K-regelverken. Reglerna medför att bostadsrättsföreningar kan välja mellan två regelverk. Oberoende av regelverk kommer inte progressiva avskrivningar att tillåtas.

Huvudregeln K3 påminner i många avseenden om den tidigare normgivningen. Byggnaden delas dock upp i komponenter som skrivs av på olika nyttjandeperioder. Framtida åtgärder på byggnaden kommer i större utsträckning än tidigare att redovisas som investeringar och skrivs av under nyttjandeperioden och inte direkt påverka resultatet.

Styrelsen har i samråd med HSB valt att följa ovan nämnda huvudregel.



Resultat och omsättning

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	6 409 450	6 443 466	6 479 245	6 321 861	5 816 540
Driftnetto	412 615	3 030 797	3 285 253	3 308 297	2 628 812
Årets resultat	-1 219 006	854 641	672 625	666 529	293 370
Resultat efter fondjust.	-1 705 006	396 625	186 625	231 529	-141 630

Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Månadsavgift kr/m ²	821	821	821	797	726
Fastighetslån kr/m ²	9 682	9 995	10 137	10 240	10 188
Snittränta lån vid årets slut	1,78%	2,86%	2,87%	3,31%	2,64%
Kassalikviditet	66%	97%	106%	84%	29%
Soliditet	62%	61%	61%	61%	60%
Avsättning & avskrivning/m ²	476	138	136	128	126

Kassalikviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

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.





Arsavgifter 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 i anspråktagande av fondmedel.

Den årliga besiktningen genomfördes av styrelsen 2014-09-17. Vid besiktningen framkom att inga större eller dyrare underhållsåtgärder kommer behövas under 2015.

I stort sätt är det bara mindre omfattande måleri av bland annat lusthuset som kommer att behövas.

Budget för 2015

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgifterna 2015 med 1%. Hyror för carport, p-plats med eluttag samt gästrummet kommer att vara oförändrade under 2015. Detta är möjligt tack vare det gynnsamma ränteläget med sjunkande räntor samt att föreningens ekonomi är stark.

Information om avgiftshöjningen gick ut till alla medlemmar i december månad.

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

- * Nya avskrivningsregler
- * Årlig höjning på samtliga tjänster som vi köper ifrån HSB på ca 2 %
- * Kommunen höjer kostnader för vatten och avlopp med ca 20 %, renhållning med ca 2 % samt uppvärmning med ca 2%.

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.

	2014	2013	2012	2011	2010
Energivolym i kWh/m ²	124	121	128	126	122



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2014-12-31	2013-12-31
Likvida medel vid årets början	2 342 347	1 941 851
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	6 409 450	6 443 466
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	8 406	10 329
Minskning av fordringar	88 840	0
Summa årets flöde in	6 506 696	6 453 795
Pengar ut		
Driftskostnader	-2 728 478	-2 557 212
Övriga externa kostnader	-320 487	-270 815
Underhåll enligt plan	0	-27 984
Personalkostnader	-79 562	-71 522
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-1 640 028	-2 186 485
Ökning av fordringar	0	-8 208
Ökning/Minskning av korta skulder	-159 044	58 926
Amortering av lån	-2 192 500	-990 000
Summa årets utflöde	-7 120 099	-6 053 300
Summan av kassaflödet	-613 402	400 495
Likvida medel vid årets slut	1 728 944	2 342 347



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	949 388
Årets resultat	-1 219 006
Summa till stämmans förfogande	-269 618

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	486 000
Balanserat utgående resultat	-755 618
Summa resultatdisposition	-269 618

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

Ingående saldo fond för yttre underhåll	2 498 666
Uttag för årets underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	486 000
Behållning yttre fond	2 984 666
Balanserat ingående resultat	949 388
Årets resultat efter fondjustering, balanseras i ny räkning	-1 705 006
Balanserat utgående resultat	-755 618

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2013 års siffror är fastställda av föreningsstämman.



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 403 600	6 435 516
Övriga rörelseintäkter		5 850	7 950
Summa rörelseintäkter		6 409 450	6 443 466
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 728 478	-2 557 212
Övriga externa kostnader	3	-320 487	-270 815
Underhåll enligt plan	4	0	-27 984
Personalkostnader	5	-79 562	-71 522
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 868 308	-485 136
Summa rörelsekostnader		-5 996 835	-3 412 669
Rörelseresultat		412 615	3 030 797
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 406	10 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 640 028	-2 186 485
Summa finansiella poster		-1 631 622	-2 176 156
Resultat efter finansiella poster		-1 219 006	854 641
Årets resultat		-1 219 006	854 641

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-1 219 006	854 641
Reservering till fond yttre underhåll	-486 000	-486 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	27 984
Överskott/Underskott	-1 705 006	396 625

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Brf Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	179 034 678	181 896 986
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	6 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>179 034 678</i>	<i>181 902 986</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		179 035 178	181 903 486
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	400
Övriga fordringar		72	10 286
Avräkningskonto HSB		1 128 879	1 742 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 920	112 146
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 162 871</i>	<i>1 865 179</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	600 000	600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>600 000</i>	<i>600 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	66	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>66</i>	<i>0</i>
Summa omsättningstillgångar		1 762 936	2 465 179
SUMMA TILLGÅNGAR		180 798 114	184 368 665



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		109 694 700	109 694 700
Fond för yttre underhåll		2 498 666	2 040 650
Summa bundet eget kapital		112 193 366	111 735 350
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		949 388	552 763
Årets resultat		-1 219 006	854 641
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-269 619	1 407 404
Summa eget kapital		111 923 747	113 142 754
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	66 219 858	68 682 358
Summa långfristiga skulder		66 219 858	68 682 358
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 530 000	1 260 000
Leverantörsskulder		359 607	404 709
Skatteskulder		107 957	80 443
Övriga skulder	15	22 602	19 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	634 343	779 054
Summa kortfristiga skulder		2 654 509	2 543 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 798 114	184 368 665

Ställda panter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckning		73 961 000	73 961 000
Summa ställda säkerheter		73 961 000	73 961 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,66%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år. Markanläggningen skrivs av med 1% per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter	5 742 192	5 742 192
Hyrer	440 900	441 600
Hysesbortfall	-54 006	-55 709
El-avgift	274 514	307 433
Summa nettoomsättning	6 403 600	6 435 516



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

2 Driftskostnader	2014	2013
Löpande underhåll	350 021	217 561
El-avgifter	378 718	415 337
Uppvärmningsavgifter	760 782	758 515
Vatten och avlopp	275 314	178 436
Sophämtning	161 634	159 045
Övrig renhållning	49 922	77 767
Försäkringar	77 162	74 703
Kabel-tv och bredband	199 532	208 973
Fastighetsskötsel	407 210	387 715
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	54 112	53 845
Övriga driftskostnader	14 071	25 315
Summa driftskostnader	2 728 478	2 557 212

3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Soliditetsupplysningar	5 001	3 000
Gåvor	2 234	710
Porto och frakt/mottagningsavgifter	5 480	5 520
Revision och granskning	7 925	7 625
Konferenser, utbildningar	3 600	0
Fritidsverksamhet	4 330	2 134
Förv.arvode administration	165 032	160 432
Förv.arvode teknik/vicevärd	58 632	56 996
Förvaltningskostnader övriga	32 813	0
Kopieringskostnader	96	60
Konsultarvoden	2 744	1 625
Främmande tjänster övriga	0	113
Föreningsavgifter	31 700	31 700
Övriga kostnader	900	900
Summa övriga externa kostnader	320 487	270 815

4 Underhåll enligt plan	2014	2013
Underhåll enligt plan	0	27 984
Summa underhåll enligt plan	0	27 984

5 Personalkostnader	2014	2013
Arvode styrelse	53 300	48 250
Arvode föreningsvald revisor	2 250	2 250
Övriga arvoden	2 250	2 000
Sociala avgifter	16 900	14 613
Övriga personalkostnader	4 862	4 409
Summa personalkostnader	79 562	71 522

6 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	------------

Anskaffningsvärdet utgörs av produktionsutgifter samt tillkommande utgifter för investeringar efter uppförandetidpunkten.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	171 216 000	171 216 000
Ingående anskaffningsvärde mark	11 739 500	11 739 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	2 009 365	2 009 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 964 865	184 964 865

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-3 067 879	-2 588 743
Årets avskrivningar	-2 862 308	-479 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 930 187	-3 067 879

Utgående redovisat värde

179 034 678 181 896 986

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 800 000	61 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 800 000	13 800 000

Fastighetsbeteckning

Minan 1

7 Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
---	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde	65 765	65 765
Utgående anskaffningsvärde	65 765	65 765

Ingående avskrivningar enligt plan	-59 765	-53 765
Årets avskrivning enligt plan	-6 000	-6 000
Utgående avskrivning enligt plan	-65 765	-59 765

Utgående redovisat värde	0	6 000
---------------------------------	----------	--------------

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2014-12-31	2013-12-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2014-12-31	2013-12-31
Upplupna ränteintäkter		99	1 315
Com Hem		11 443	18 371
Bredbandsbolaget		11 718	11 718
PeBab		7 080	0
Jonssons Fastighetsjour		3 580	3 580
Folksam		0	77 162
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 920	112 146

10 Övriga kortfristiga placeringar		2014-12-31	2013-12-31
Kortfristiga placeringar	Förfaller 2015-06-22	Ränta 0,60%	
			600 000
Summa kortfristiga placeringar			600 000

11 Kassa och bank		2014-12-31	2013-12-31
Bank		66	0
Summa kassa och bank		66	0

12 Förändring i eget kapital						
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	109 694 700	0	2 040 650	552 763	854 641	113 142 754
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				854 641	-854 641	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			486 000	-486 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-27 984	27 984		0
Årets resultat					-1 219 006	-1 219 006
Belopp vid årets utgång	109 694 700	0	2 498 666	949 388	-1 219 006	111 923 747



13 Övriga skulder till kreditinstitut				2014-12-31	2013-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea Hypotek	1,94	2017-05-17	1 000 000	16 000 000	17 000 000
Nordea Hypotek	1,35	2015-10-30	270 000	13 460 000	13 730 000
Handelsbanken	1,40	3 mån	0	7 112 358	7 112 358
Handelsbanken	2,78	2015-10-30	720 000	18 380 000	19 100 000
Nordea Hypotek	1,44	rörligt	202 500	12 797 500	13 000 000
			2 192 500	67 749 858	69 942 358
Nästa års amortering beräknas uppgå till				-1 530 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				66 219 858	
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen				Nej	
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,78	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				-6 120 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				60 099 858	
14 Övriga skulder till kreditinstitut				2014-12-31	2013-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				1 530 000	1 260 000
Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut				1 530 000	1 260 000
15 Övriga skulder				2014-12-31	2013-12-31
Preliminär skatt personal				11 040	9 450
Avräkning sociala avgifter				11 562	9 897
Summa övriga kortfristiga skulder				22 602	19 347
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter				536 377	510 347
Upplupna räntekostnader				90 466	261 207
BoRevision				7 500	7 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				634 343	779 054



HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Brf Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

Södertälje den 22/4 - 2015

Ulf Ossiansson

Mari Abrahamsson

Ewa Ahlzen

Sara Kvarnström

Myvonne Haglund

Patrik Jedbring

Christer Arvidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4 - 2015 27/4 2015

Arne Lindqvist

Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Viksång Strand,
org.nr. 716421-5217

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
HSBs Brf Viksång Strand för år 2014.

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 2014 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 HSBs Brf Viksång Strand för år 2014.

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.

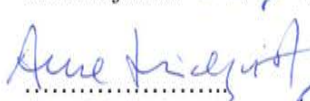
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

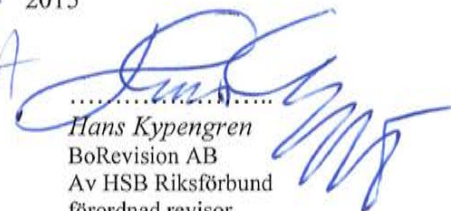
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 27/4 2015



Arne Lindqvist
Av föreningen vald
revisor



Hans Kypengren
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. Tjänsteutbudet 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 tjänsteutbudet.

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