



ÅRSREDOVISNING 2016 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

ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

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 Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrätter har under året 9 st. överlåtits.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	26	1295
3	36	2803,5
4	22	2299
5	5	600
	<hr/> 89	<hr/> 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 5 outhyrda carportar samt inga outhyrda öppna parkeringsplatser.

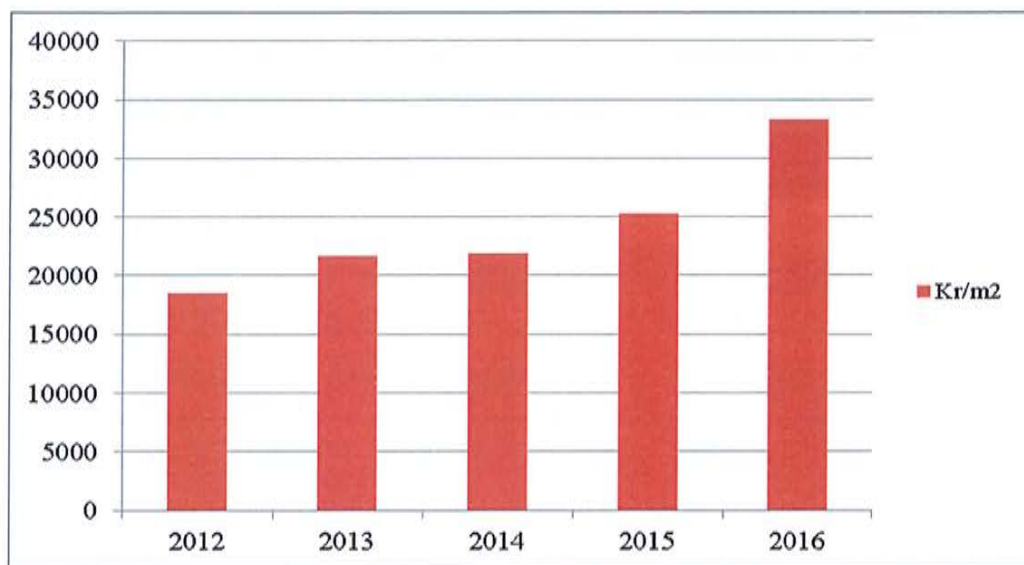
Cykelparkering finns under skärmtak, närmast bostadshuset.

Föreningens medlemmar har ett gästrum till sitt förfogande i port 24. Under 2016 har gästrummet varit uthyrt 38 dygn. Kostnaden 150 kronor per dygn kommer att vara oförändrad under 2017.

02

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 23 maj 2016 i Östertälje Båtklubbs klubbhus. På stämman deltog 69 personer varav 43 röstberättigade medlemmar samt en fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 126 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

En extra föreningsstämma ägde rum den 4 sept 2016 i Östertälje Båtklubbs klubbhus. På stämman deltog 53 personer varav 38 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta de nya normalstadgarna 2011 för HSB Bostadsrättsföreningar, version 4. En första omröstning gjordes vid ordinarie föreningsstämman och även där antogs stadgarna enhälligt.

De nya normalstadgarna 2011 för HSB Bostadsrättsföreningar, version 4. är registrerade hos bolagsverket den 2016-09-27.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Styrelse t o m 23 maj 2016

Ulf Ossiansson	Ordförande
Ewa Ahlzén	Vice ordförande, ekonomiansvarig
Yvonne Haglund	Sekreterare
Agneta Strömbäck	Ledamot, utemiljöansvarig
Sara Kvarnström	Ledamot, informations- och studieansvarig
Patrik Jedbring	Ledamot, innemiljöansvarig
Christer Arvidsson	Ledamot, HSB representant

Styrelse fr o m 23 maj 2016

Ulf Ossiansson	Ordförande
Ewa Ahlzén	Vice ordförande, ekonomiansvarig
Yvonne Haglund	Sekreterare
Agneta Strömbäck	Ledamot, utemiljöansvarig
Matilda Moritz	Ledamot, informations- och studieansvarig
Patrik Jedbring	Ledamot, innemiljöansvarig
Christer Arvidsson	Ledamot, HSB representant

Styrelsemedlemmar vars mandattid utgår vid föreningsstämman 2017 är Ewa Ahlzén, Agneta Strömbäck och Patrik Jedbring.

Firmatecknare

Firmatecknare fram till föreningsstämman 2016 har varit Ulf Ossiansson, Agneta Strömbäck, Ewa Ahlzén och Yvonne Haglund - två i förening.

Firmatecknare efter föreningsstämman 2016 har varit Ulf Ossiansson, Agneta Strömbäck, Ewa Ahlzén och Yvonne Haglund - två i förening. *oz*

Revisorer

Revisorer har varit Lars-Olov Collin med Arne Lindqvist som ersättare samt BoRevision AB.

Representanter i HSB fullmäktige

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

Valberedning

Fram till föreningsstämman 2016 bestod valberedningen av Niclas Evertsson, sammankallande, samt Per-Arne Persson och Malin Bjerkestig. Valberedningen har under 2016 haft 3 protokollförda sammanträden.

Vid föreningsstämman 2016 valdes Niclas Evertsson, sammankallande, och Per-Arne Persson samt Afram Kourie 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 i månaden.

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)
Protector	Fastighetsförsäkring
Informatics	Drift Elmätinsamling och avläsning

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 1 108 kronor, vilket erläggs av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2016 innebar 443 kronor per pantnotering. *oz*

Viktiga händelser under året

Avtal

Styrelsen har under det gångna året fortsatt sitt arbete med löpande översyn av gällande avtal.

Elavläsning

Föreningen 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. Drift och övervakning av elmätningssystemet har under året lagts över på Informatics som dessutom gör en sammanställning av underlag till HSB fyra gånger om året för debitering.

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. Två medlemmar håller ordning i hyllorna. *oz*

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen (TG) har ansvaret för planteringarna på sjösidan och har i dagsläget 7 deltagare Agneta Strömbäck, Göran Haglund, Yvonne Haglund, Krisztina Farkas, Lars Gunnar Andersson, Per-Arne Persson och Niclas Evertsson (sammankallande).

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 trädgårdskvällar samt vår- sommar- och höstaktiviteter. Mer information finns på föreningens hemsida under fliken ”Trädgården”.

Under året som varit har följande uppgifter utförts:

- Under 2016 lades ca 350 timmar på skötsel av våra planteringar mot ca 450 timmar 2015. Den minskade uppslutningen vid våra trädgårdskvällar och vår- sommar- och höstaktiviteter ledde till att vi hade vissa problem att klara skötseln. Den torra sommaren gjorde dock att tillväxten av ogräs inte var fullt så kraftfull som föregående år,
- TG arrangerande vår- sommar- och höstaktiviteter med uppgifter både ute och inomhus med avslutande gemensam grillning. Uppgifter som genomfördes var t.ex. kantskärning, rensning, gödning, sopning runt husen, städning av förråds- och soputrymmen. Uppslutningen var 20-30 personer, tyvärr hade vi otur med sommaraktiviteten som fick flyttas pga regn.
- På våra löpande trädgårdskvällar utför vi huvudsakligen rensning, gödning, kantskärning, vattning, klippning av buskar/perenner, planteringar i urnorna vid entréerna (vår, sommar, höst) och skötsel av sittgrupperna och grusgången. Förutom arbete hinner man med trevligt umgänge med grannarna i föreningen
- Tyvärr har vi problem med gnagare som till viss del förstörde perennplanteringen under sommar och höst. Bekämpning har påbörjats med en betongstation i mitten av planteringen
- Ny julbelysning har inhandlats och hissats i föreningens flaggstång

TG tar gärna emot fler intresserade deltagare i trädgårdsgruppen och ser fram emot bättre uppslutning på våra trädgårdskvällar under 2017 då vi även kommer att ta ansvar för slänten mot cykelvägen på försök under 2017 för att ytterligare minska föreningens trädgårdskostnad. Deltagandet kan överträffas 2017. *02*

Tio-årsjubileum

Den 4 september firade Viksäng Strand 10-årsjubileum. Det blev en fantastisk tillställning med tiokamp, tipspromenad, mingel, livemusik och hembryggt jubileumsöl.

Firandet tog sin början direkt efter extra stämman med jubileumstårta samt en sång till Viksängs Strand. För sången hade Haldo Näsström med dottern Carina ändrat texten till "Stockholm i mitt hjärta" till "Stranden i våra hjärtan".

Väl till middagen minglades det friskt och livemusiken med två gitarrer och en handdrumma bidrog till den trevliga stämningen. Tack alla som hjälpte till att ro dagen i hamn samt för er som bidrog med god stämning och entusiasm.

Lusthuset

Vårt fina lilla lusthus har varit väl använt. Alla som bor i Brf Viksäng Strand kan låna lusthuset och använda lusthuset för t.ex. fika, middag, möten. Nyckel samt bokningskalender finns på väggen i bokhörnan.

Miljörummen

Under 2014 utökade vi med behållare för uppsamling av batterier och glödlampor i alla miljörum. Vi är dock tvunga att tömma behållarna själva. Det har fungerat bra och stort tack till alla som hjälpt till med att tömma dessa i samband med eget besök på återvinningsstation. 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 2014 togs beslut om att anta "HSB kod för bostadsrättsföreningar" samt "HSB kod, avvikelse 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 tillämpat "HSB kod för bostadsrättsföreningar" samt "HSB kod, avvikelse 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 eller sänds ut som mail. Det har getts ut fem gånger under 2016.

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

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 outhyrda parkeringsplatser.

Det finns också möjlighet till att hyra korttidsparkering, 100 kronor per påbörjad vecka.

Tillsyn

Alla nyinflyttade hälsas välkomna av styrelsen vid ett personligt besök. I samband med det besöket passar vi på att göra en tillsyn av lägenheten. Tillsyn är något som styrelsen enligt stadgarna är skyldiga att göra alternativt se till att det blir gjort. För att det ska bli så billigt som möjligt för föreningen har vi valt att styrelsemedlemmarna gör jobbet själva. Vi har haft en noggrann genomgång med HSB av hur tillsynen ska gå till. Vi har fått protokoll som vi följer och prickar av. Syftet är att hitta eventuella fel i vatten- och avloppssystem, element eller fasta eldragningar.

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. Bostadsrätthavaren betalar fortfarande kostnaden för kranar. För mer information hänvisas till vicevärden.

Strandens dag

I april, juli och oktober anordnades vår-, sommar- 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

Avtal finns 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 en gång om året av städfirma. Det var ett lite för besvärligt och farligt jobb att lägga på de boende själva.

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. *02*

Ekonomi

Föreningen har idag en stark ekonomi tack vare att styrelsen under många år framgångsrikt har arbetat med att stärka denna. Vi har en kapitalbuffert för oförutsedda utgifter på för närvarande tre månadsavgifter. Föreningen har dock fått ökade kostnader avseende hel fastighetsskatt (vilken tas ut när byggnaden är 10 år) på hus nummer ett (port 16-20) och med anledning av detta har styrelsen beslutat att ta ut en liten avgiftshöjning på 1 procent för 2017.

Sänkt räntenivå har medfört att andelen av månadsavgiften som går åt till att betala ränta på föreningens lån har sjunkit från att i begynnelsen vara ungefär hälften till att nu vara 13 procent.

Styrelsen har valt att arbeta med en mix av rörlig och bunden ränta för att minimera föreningens kostnad samt minska risken för snabba ränteförändringar. Andelen rörlig ränta har varierat under året beroende på vad styrelsen ansett mest fördelaktigt utifrån ett kostnads- och riskperspektiv. Styrelsen har under 2016 valt att på grund av det låga ränteläget göra extra amorteringar på 2.179.923 kronor av våra lån utöver de planerade 1.530.000 kronor i 2016 års budget. Detta innebär att vi amorterat totalt 3.709.923 kronor under 2016.

Under 2016 har vi löst det rörliga 3-månaderslånet i SHB som efter en extra amortering blev 5.000.000 kr och överflyttat till Nordea. Vi har där lyckats förhandla oss till en fantastiskt bra tremånaders Stibor ränta på 0,351 procent. I och med denna transaktion har vi bara ett lån kvar hos SHB, det på 16.940.000 kronor med en räntesats på 1,57 procent. Föreningen har i dagsläget 27 procent rörliga lån och 73 procent lån till fast ränta. Under 2016 har vi också löst vår kortsiktiga placering på 600.000 kronor hos HSB.

Under 2016 har föreningen betalat 901.257 kronor i räntekostnad jämfört med 1.156.747 kronor under 2015. Det är även detta år en kraftig minskning jämfört med tidigare år. För 2016 blev räntekostnaden på föreningens lån 129 kr/m² (2015: 165 kr/m², 2014: 234 kr/m², 2013: 312 kr/m², 2012: 375kr/m², 2011: 398 kr/m²). Genomsnittsräntan på föreningens lån den 31 december 2016 blev 1,16 % (2015: 1,34%, 2014: 1,78%, 2013: 2,86%, 2012: 2,87%).

Avskrivningsregler

År 2014 genomfördes en ny normgivning 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 beslutade redan 2014 i samråd med HSB att följa ovan nämnda huvudregel. *oz*

Resultat och omsättning

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	6 464 594	6 475 434	6 409 450	6 443 466	6 479 245
Driftnetto	542 880	692 596	412 615	3 030 797	3 285 253
Årets resultat	-357 635	-460 868	-1 219 006	854 641	672 625
Resultat efter fondjust.	-843 635	-946 868	-1 705 006	396 625	186 625

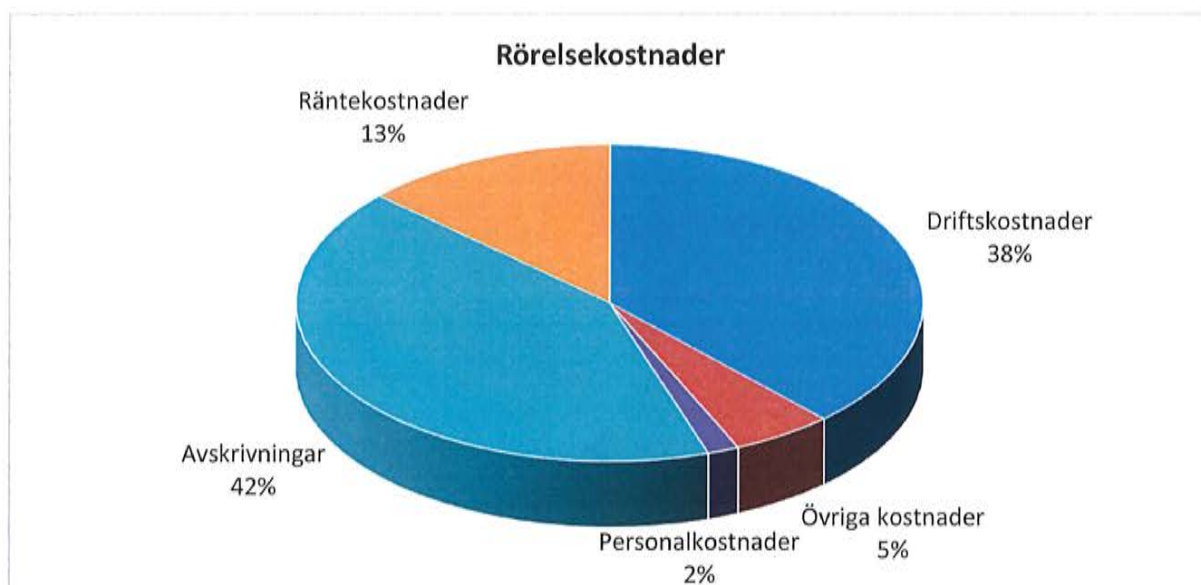
Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013	2012
Månadsavgift kr/m ²	829	829	821	821	821
Fastighetslån kr/m ²	8 943	9 473	9 682	9 995	10 137
Snittränta lån vid årets slut	1,16%	1,34%	1,78%	2,86%	2,87%
Kassalikviditet	58%	102%	66%	97%	106%
Soliditet	64%	62%	62%	61%	61%
Avsättning & avskrivning/m ²	476	476	476	138	136

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.



02

Förändring i eget kapital

Vid årets ingång uppgick föreningens egna kapital till 111 463 (111 924) tkr.

Under året har eget kapital förändrats med -358 (-461) tkr.

Minskning av eget kapital beror på räkenskapsårets förlust om 358 tkr.

Vid årets utgång uppgick föreningens egna kapital till 111 105 (111 463) tkr.

Information om förändring inom det egna kapitalet mellan bundet och fritt eget kapital finns i not 10.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har under året i genomsnitt uppgått till 829 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.

Hyrn 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 2016-09-12. Vid besiktningen framkom att inga större eller dyrare underhållsåtgärder kommer behövas under 2017.

Endast mindre justeringar/reparationer samt målning av lekutrustning.

Spolning av avlopp och stammar är planerad till 2018 men kan ev behöva tidigareläggas.

Budget för 2017

Styrelsen har beslutat om att en höjning av månadsavgiften med 1% behövs för 2017. Hyror för carport, p-plats med eluttag samt gästrummet kommer att vara oförändrade under 2017. Detta är möjligt tack vare det gynnsamma ränteläget med låga räntor samt att föreningens ekonomi är stark. *02*

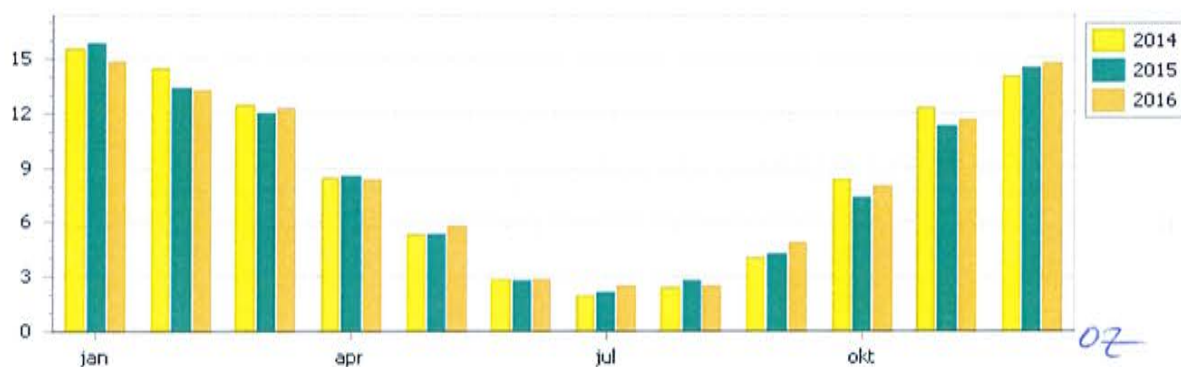
Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

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.

	2016	2015	2014
Energivolym i kWh/m ²	102,04	100,11	101,63



Kassaflöde

Belopp i kr	2016-12-31	2015-12-31
Likvida medel vid årets början	2 651 658	1 728 944
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	6 472 394	6 475 434
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	742	3 283
Summa årets flöde in	6 473 136	6 478 717
Pengar ut		
Driftskostnader	-2 600 854	-2 531 396
Övriga externa kostnader	-355 517	-307 057
Personalkostnader	-110 836	-82 077
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-901 257	-1 156 747
Ökning av fordringar	-12 934	-75 171
Ökning/Minskning av korta skulder	69 926	58 944
Amortering av lån	-3 709 923	-1 462 500
Summa årets utflöde	-7 621 394	-5 556 003
Summan av kassaflödet	-1 148 258	922 713
Likvida medel vid årets slut	1 503 399	2 651 658

02

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-1 702 486
Årets resultat	-357 635
Summa till stämmans förfogande	-2 060 121

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	-2 546 121
Summa resultatdisposition	-2 060 121

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

Ingående saldo fond för yttre underhåll	3 470 666
Uttag för årets underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	486 000
Behållning yttre fond	3 956 666
Balanserat ingående resultat	-1 702 486
Årets resultat efter fondjustering, balanseras i ny räkning	-843 635
Balanserat utgående resultat	-2 546 121

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2015 års siffror är fastställda av föreningsstämman.

02

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 464 594	6 464 034
Övriga rörelseintäkter		7 800	11 400
Summa rörelseintäkter		6 472 394	6 475 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 600 854	-2 531 396
Övriga externa kostnader	3	-355 517	-307 057
Personalkostnader	4	-110 836	-82 077
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 862 308	-2 862 308
Summa rörelsekostnader		-5 929 514	-5 782 838
Rörelseresultat		542 880	692 596
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		742	3 283
Räntekostnader och liknande resultatposter		-901 257	-1 156 747
Summa finansiella poster		-900 515	-1 153 464
Resultat efter finansiella poster		-357 635	-460 868
Årets resultat		-357 635	-460 868

02

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	173 310 062	176 172 370
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>173 310 062</i>	<i>176 172 370</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		173 310 562	176 172 870
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		378	129
Avräkningskonto HSB		1 503 399	1 984 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	121 719	109 034
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 625 496</i>	<i>2 093 255</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	0	600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>0</i>	<i>600 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1	67 566
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1</i>	<i>67 566</i>
Summa omsättningstillgångar		1 625 496	2 760 821
SUMMA TILLGÅNGAR		174 936 058	178 933 691

02

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		109 694 700	109 694 700
Fond för yttre underhåll		3 470 666	2 984 666
<i>Summa bundet eget kapital</i>		113 165 366	112 679 366
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 702 486	-755 619
Årets resultat		-357 635	-460 868
<i>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		-2 060 122	-1 216 486
Summa eget kapital		111 105 244	111 462 880
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	61 047 435	64 757 358
Summa långfristiga skulder		61 047 435	64 757 358
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 530 000	1 530 000
Leverantörsskulder		474 862	428 999
Skatteskulder		111 695	109 381
Övriga skulder	13	25 285	22 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	641 537	622 471
Summa kortfristiga skulder		2 783 379	2 713 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 936 058	178 933 691

02

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. 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%.

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

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Då föreningens fastighet har värdeår 2006 resp. 2007 betalas endast halv avgift på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 634 kronor per lägenhet.

Kassaflödet visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. *02*

1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	5 799 576	5 799 576
Hyror	439 200	442 400
Hyresbortfall	-37 818	-44 760
El-avgift	263 636	266 817
Summa nettoomsättning	6 464 594	6 464 034

2 Driftskostnader	2016	2015
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 987	4 545
Löpande underhåll	172 073	217 066
El-avgifter	376 569	331 847
Uppvärmningsavgifter	808 514	755 959
Vatten och avlopp	271 827	250 438
Sophämtning	168 389	164 500
Övrig renhållning	59 864	76 764
Försäkringar	74 366	73 222
Kabel-tv och bredband	184 156	182 945
Fastighetskötsel	418 000	411 210
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	56 426	55 269
Övriga driftskostnader	7 683	7 631
Summa driftskostnader	2 600 854	2 531 396

3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Soliditetsupplysningar	2 001	1 750
Gåvor	1 970	1 170
Kontorsmateriel/trycksaker	568	936
Porto och frakt/mottagningsavgifter	5 340	5 482
Revision och granskning	8 313	8 588
Konferenser, utbildningar	3 600	2 400
Fritidsverksamhet	2 596	1 024
Förv.arvode administration	179 252	171 860
Förv.arvode teknik/vicevärd	78 224	75 001
Förvaltningskostnader övriga	41 050	7 080
Kopieringskostnader	3	66
Föreningsavgifter	31 700	31 700
Övriga kostnader	900	0
Summa övriga externa kostnader	355 517	307 057

4 Personalkostnader	2016	2015
Arvode styrelse	63 064	55 450
Arvode föreningsvald revisor	2 250	2 250
Övriga arvoden	1 500	1 500
Sociala avgifter	17 232	17 576
Övriga personalkostnader	26 789	5 301
Summa personalkostnader	110 836	82 077

5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
----------------------	------------	------------

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

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2125
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 2006

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	-8 792 495	-5 930 187
Årets avskrivningar	-2 862 308	-2 862 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 654 803	-8 792 495

Utgående redovisat värde

173 310 062 176 172 370

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 000 000	61 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	13 800 000
	<u>79 600 000</u>	<u>75 600 000</u>

Fastighetsbeteckning

Minan 1

5 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
---	------------	------------

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

Ingående avskrivningar enligt plan	-65 765	-65 765
Utgående avskrivning enligt plan	-65 765	-65 765

Utgående redovisat värde	0	0
---------------------------------	----------	----------

02

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2016-12-31 2015-12-31

Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2016-12-31 2015-12-31

Upplupna ränteintäkter		0	502
Com Hem		11 479	11 443
Bredbandsbolaget		11 718	11 718
PeBab		7 785	7 425
Jonssons Fastighetsjour		3 759	3 580
Protector		75 853	74 366
Infometric		11 125	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 719	109 034

8 Övriga kortfristiga placeringar 2016-12-31 2015-12-31

	Förfaller	Ränta		
Kortfristiga placeringar	2016-02-28	0,85%	0	600 000
Summa kortfristiga placeringar			0	600 000

9 Kassa och bank 2016-12-31 2015-12-31

Bank		1	67 566
Summa kassa och bank		1	67 566

10 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	109 694 700	0	2 984 666	-755 619	-460 868	111 462 880
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-460 868	460 868	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			486 000	-486 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					-357 635	-357 635
Belopp vid årets utgång	109 694 700	0	3 470 666	-1 702 486	-357 635	111 105 244

11 Övriga skulder till kreditinstitut				2016-12-31	2015-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea Hypotek	1,94	2017-05-17	0	16 000 000	16 000 000
Nordea Hypotek	1,55	2019-07-31	270 000	12 987 500	13 257 500
Handelsbanken	1,15	3 mån	7 112 358	0	7 112 358
Handelsbanken	1,57	2019-06-30	720 000	16 940 000	17 660 000
Nordea Hypotek	0,37	3 mån	607 565	11 649 935	12 257 500
Nordea Hypotek	0,35	3 mån	0	5 000 000	0
			8 709 923	62 577 435	66 287 358
Nästa års amortering beräknas uppgå till				-1 530 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				61 047 435	
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen				Nej	
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,16	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				-6 120 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				54 927 435	
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>					
Fastighetsinteckning				73 961 000	73 961 000
Summa ställda säkerheter				73 961 000	73 961 000
12 Övriga skulder till kreditinstitut				2016-12-31	2015-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				1 530 000	1 530 000
Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut				1 530 000	1 530 000
13 Övriga skulder				2016-12-31	2015-12-31
Preliminär skatt personal				13 324	11 040
Avräkning sociala avgifter				11 961	11 562
Summa övriga kortfristiga skulder				25 285	22 602
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter				577 231	544 987
Upplupna räntekostnader				56 306	69 484
BoRevision				8 000	8 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				641 537	622 471

02

Södertälje den ^{30/3 - 2017}



Ulf Ossiansson



Ewa Ahlzén



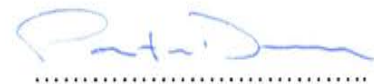
Yvonne Haglund



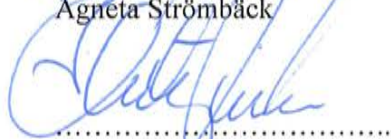
Agneta Strömbäck



Matilda Moritz



Patrik Jedbring

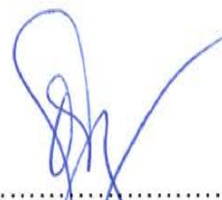


Christer Arvidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{30/3 - 2017}



Lars-Olov Collin
Av föreningen vald revisor



Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

^{7/04-2017}

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf VIKSÄNG STRAND, org.nr. 716421-5217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf VIKSÄNG STRAND för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

oe

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf VIKSÅNG STRAND för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Södertälje den 30 / 3 2017

Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Lars-Olov Collin

Av föreningen vald 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